

VD_OMNI AC.2016.0256 vom 21. Juni 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-06-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0256

FR: VD_OMNI AC.2016.0256 du 21 juin 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0256 del 21 giugno 2017

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____/Municipalité de Corsier-sur-Vevey, G. _____ | Permis de construire complémentaire pour des modifications apportées à un projet de construction, confirmé par la CDAP sous réserve de l'adjonction d'une condition relative au niveau des combles (arrêt AC.2015.0209 du 21 avril 2016). Arrêt du TF (1C_229/2016 du 25 juillet 2016) renvoyant le dossier à la CDAP pour qu'elle examine la hauteur du rez-de-chaussée à la lumière d'un prononcé de l'ancienne Commission cantonale de recours (RDAF 1975 p. 211), qui précise qu'un niveau dominant le terrain naturel de plus de 3 m ne peut être qualifié de rez-de-chaussée. Le projet, modifié par l'abaissement de 30 cm de la dalle du rez-de-chaussée, est contraire à cette jurisprudence puisqu'il dépasse encore de 14 cm la hauteur admise. Recours partiellement admis et décision attaquée réformée en ce sens que le permis de construire complémentaire est délivré à la condition supplémentaire que la dalle du rez-de-chaussée soit encore abaissée de 14 cm. Décision attaquée maintenue pour le surplus.

Erwägungen

E. 1

a) L'arrêt du Tribunal fédéral du 25 juillet 2016 a rejeté les griefs des recourants concernant une prétendue violation du droit d'être entendu. Le Tribunal fédéral a aussi déclaré irrecevable le grief relatif au choix de la procédure de l'enquête complémentaire. En revanche, il a admis le grief des recourants selon lequel la remise en cause de la hauteur de la construction projetée lors de l'enquête principale permettait de soulever lors de l'enquête complémentaire le nouveau grief relatif à la position du niveau du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel. Le Tribunal fédéral a ainsi renvoyé le dossier à la Cour cantonale pour qu'elle examine les critiques des recourants concernant la position du niveau du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel à la lumière des principes de jurisprudence résultant du prononcé de la Commission cantonale de recours du 17 mai 1973, publié à la RDAF 1975 p. 211. b) La jurisprudence de la Commission cantonale de recours à laquelle le Tribunal fédéral se réfère (RDAF 1975 p. 211) donne une définition du niveau du rez-de-chaussée par rapport à la situation particulière d'un projet de construction sur un terrain en pente. 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 à certains endroits, alors que la pente du terrain n'est pas exceptionnelle, ne peut être qualifié de "rez-de-chaussée". Cette jurisprudence a été confirmée par un arrêt du Tribunal administratif rendu le 13 juillet 1993 (AC.1992.0329). Le tribunal a par ailleurs constaté que pour autoriser le projet de construction situé sur la parcelle voisine n° 1206, la municipalité avait clairement exigé que le niveau du rez-de-chaussée ne dépasse en aucun point la hauteur de 3 m. Le tribunal a

constaté que le projet litigieux ne respecte pas cette exigence car le niveau de la dalle du rez-de-chaussée dépassait la limite de 3 m à l'angle sud-ouest de 12 cm et à l'angle sud-est de 44 cm. Il n'était ainsi pas conforme à la jurisprudence que la municipalité avait appliquée au projet de la recourante C._____. c) En l'espèce, le projet modifié par le constructeur ne respecte toujours pas cette exigence, car en abaissant le niveau du rez-de-chaussée de 30 cm, l'angle sud-est du projet contesté dépasse encore la hauteur de 3 m de 14 cm, même si en prenant le niveau moyen de la façade sud, la hauteur de 3 m serait respectée. Or, le constructeur perd de vue que dans sa pratique concernant l'application de la jurisprudence de la Commission cantonale de recours publiée à la RDAF 1975 p. 211 concernant la notion de rez-de-chaussée, la municipalité exige que la hauteur du rez-de-chaussée ne dépasse en aucun point du terrain naturel, la hauteur de 3 m. Le Tribunal fédéral a clairement demandé à la Cour cantonale de vérifier le respect de la jurisprudence publiée à la RDAF 1975 p. 211. Or, en procédant à cet examen, le tribunal constate que le projet, même modifié par le constructeur par l'abaissement de la dalle du rez-de-chaussée de 30 cm, ne répond toujours pas à la jurisprudence de la Commission cantonale de recours qui exige que le niveau du rez-de-chaussée ne dépasse pas le terrain naturel d'une hauteur de plus de 3 m. La dalle du rez-de-chaussée doit donc encore être abaissée de 14 cm. La différence de 44 cm peut être apportée dans le cadre d'une modification de minime importance au sens de l'art. 117 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). Une telle modification ne porte en effet aucun préjudice aux recourants, et elle permet au contraire, d'assurer la réglementarité du projet litigieux, avec une meilleure intégration et un impact moins grand pour les voisins. La décision attaquée doit donc être réformée dans le sens mentionné ci-dessus, c'est-à-dire par l'adjonction d'une condition supplémentaire exigeant l'abaissement du niveau du rez-de-chaussée de 44 cm.

E. 2

Il convient de relever encore que les autres modifications apportées au projet lors de l'enquête complémentaire, qui a donné lieu à l'arrêt du 21 avril 2016, ont été admises comme conformes au règlement communal. A cet égard, la qualification de l'enquête complémentaire n'est plus vraiment déterminante car aucun autre aspect du premier projet qui a fait l'objet de l'enquête principale n'est contesté ni litigieux, étant relevé au surplus que l'abaissement du projet d'une profondeur de 44 cm a pour effet de d'améliorer notablement la situation des recourants, propriétaires directement voisins de la parcelle du constructeur. Tous les éléments du projet qui ont fait l'objet de cette enquête complémentaire sont conformes à la réglementation communale et les recourants ne soulèvent aucun grief qui concernerait des aspects du projet qui auraient pu bénéficier de la force de chose jugée de l'enquête principale.

E. 3

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être très partiellement admis et la décision réformée en ce sens que le niveau du rez-de-chaussée du projet contesté doit être abaissé de 44 cm. Elle doit être maintenue pour le surplus. Par ailleurs, la répartition des frais et dépens tiendra compte de l'admission partielle du recours (art. 49 et 56 al. 2 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36).