

# VD\_OMNI AC.2017.0207 vom 14. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0207](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0207)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0207 du 14 juin 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0207 del 14 giugno 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_/Municipalité de Chardonne, I. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ | Rejet du recours contre le permis de construire un bâtiment de trois logements et de créer un talus sur la parcelle voisine: - Pas de violation du droit d'être entendu des recourants, ces derniers n'ayant pas été empêchés de consulter le dossier auprès de l'autorité intimée et la décision attaquée étant suffisamment motivée (consid.2); - L'autorité intimée n'a pas fait une mauvaise application de son règlement communal ni de l'art. 108 al. 3 LATC en n'exigeant pas la pose de gabarits (consid.3); - Rejet du grief relatif à la limitation des résidences secondaires, les logements étant destinés à être des résidences principales et la proportion de résidences secondaires sur la commune n'atteignant pas 20% (consid.4); - La suppression d'une cuisine extérieure et la réduction d'une ouverture en façade sont des modifications de minime importance qui ne nécessitent pas une nouvelle mise à l'enquête publique (consid.5) - L'accès est suffisant (consid.7); - Le CUS est respecté, le projet bénéficiant du bonus Minergie de 5% et l'interprétation de l'autorité intimée de son règlement communal quant aux surfaces à comptabiliser n'étant pas critiquable (consid.8); - La hauteur et la distance à la limite sont respectées (consid.9 et 10); - L'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet était intégré. Par ailleurs, pas un endroit où il s'agirait de préserver une vue intéressante au sens de l'art. 28 LLavaux (consid.11) Recours en matière de droit public rejeté par le Tribunal fédéral (1C\_382/2018 du 10 juillet 2019).

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève l'opposition à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 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 physique ou morale 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; à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). 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 notamment les dimensions ou les effets de la construction projetée. En l'occurrence, les recourants remplissent les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

## E. 2

Les recourants présentent plusieurs griefs d'ordre formel, en invoquant en particulier leur droit d'être entendus. a) La garantie du droit d'être entendu, énoncée à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), comporte le droit de l'administré de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, le droit de consulter le dossier ainsi que notamment le droit à une décision motivée. Le droit de consulter le dossier (cf. art. 35 al. 1 LPA-VD) s'étend à toutes les pièces décisives et garantit que les parties puissent prendre connaissance des éléments fondant la décision et s'exprimer à leur sujet ( ATF 132 II 485 consid. 3.2; 129 I 85 consid. 4.1). Pour ce qui est du droit d'exiger qu'une décision ou un jugement défavorable à sa cause soit motivé, il faut relever que l'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée. L'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; AC.2016.0425 du 26 septembre 2017 consid.1 et les réf.cit.). L'obligation, pour l'autorité administrative, de motiver sa décision est prescrite, au niveau légal, par l'art. 42 LPA-VD: la décision doit notamment contenir " les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie" (art. 42 let. c LPA-VD). Une règle spécifique figure dans la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11 ) , en cas d'octroi du permis de construire: l'art. 116 al. 1 LATC prescrit à la municipalité d'aviser les opposants " avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées ". La violation du droit d'être entendu est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et qui peut ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée, à condition toutefois que l'atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée ne soit pas particulièrement grave (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 133 I 201 consid. 2.2; 132 V 387 consid. 5.1 et les références citées). b) Les recourants reprochent en substance à la municipalité de ne pas leur avoir communiqué certains éléments du dossier, notamment les plans modifiés datés du 16 janvier 2017, un certificat Minergie provisoire daté du 25 avril 2017 (" Promesse d'attribution du certificat Minergie ", envoyé à l'architecte par l'Office romand de certification Minergie), ainsi que le préavis de la CCL. Dans la procédure administrative en matière de constructions, il est prévu que la demande de permis de construire soit mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours (art. 109 al. 1 LATC), ce qui permet à tous les intéressés de prendre connaissance du dossier élaboré par le requérant ou constructeur. Le droit de consulter le dossier, composante du droit d'être entendu, est ainsi garanti dans ce cadre. Si le requérant de l'autorisation modifie son projet sur un point qui n'est pas de minime importance, après le début de l'enquête publique, il faut alors prévoir une enquête complémentaire (art. 72b du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC [RLATC; 700.11.1]) ou une nouvelle enquête publique. En revanche, le droit cantonal n'impose pas cette formalité en cas de modifications de minime importance, proposées par le constructeur ou imposées par la municipalité, dans la décision octroyant le permis de construire (art. 117 LATC). Les intéressés exercent leur droit d'être entendus en formant opposition durant le délai d'enquête (art. 109 al. 4 LATC). Le permis de construire ainsi que la décision motivée sur l'opposition doivent être communiqués aux opposants au terme de cette procédure administrative. Cette communication doit

comprendre les décisions de l'administration cantonale sur les demandes d'autorisations spéciales (art. 116 et 123 al. 2 LATC). Il n'est pas prévu, en droit cantonal, une communication d'office aux opposants d'autres éléments du dossier, avant la décision finale de la municipalité. En principe, les opposants exercent leur droit d'être entendus dans le cadre ainsi défini par les dispositions formelles du droit cantonal de l'aménagement du territoire et des constructions, qui respectent les prescriptions minimales prévues en droit fédéral à l'art. 33 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). En d'autres termes, ces dispositions concrétisent la garantie du droit d'être entendu (cf. ATF 135 II 286 consid. 5). Les opposants peuvent en effet s'exprimer sur les éléments pertinents de la demande de permis de construire, après avoir pu consulter le dossier de cette demande. Cela étant, les opposants peuvent également, après la fin de l'enquête publique, demander à consulter le dossier de la procédure. D'après leurs écritures, les recourants n'ont pas été empêchés de se rendre au bureau communal pour prendre connaissance des derniers éléments versés au dossier. De même que les plans mis à l'enquête publique ne sont pas communiqués d'office aux voisins – qui doivent se déplacer dans les locaux de l'administration communale pour en prendre connaissance, durant le délai d'enquête –, les autres éléments du dossier n'ont pas à être diffusés par la municipalité auprès de tous les intéressés. Les recourants se plaignent en vain, à ce propos, d'une violation du droit d'être entendu. c) Les recourants ont aussi eu la possibilité, avant même de déposer leur recours (dans le délai de l'art. 95 LPA-VD) voire ultérieurement, après la production du dossier par la municipalité, de consulter toutes les pièces et de s'exprimer à leur sujet, dans leur mémoire de recours et dans leur réplique. Cela est de nature à permettre qu'un éventuel vice, dans la procédure antérieure, soit guéri par l'autorité de recours. En effet, comme rappelé plus haut, la violation du droit d'être entendu peut être réparée devant l'autorité de recours, à condition que cette dernière dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et pour autant qu'il n'en résulte aucun préjudice pour la partie lésée, ce qui est le cas en l'espèce (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). d) Les recourants se plaignent d'une violation du "principe d'impartialité" parce que des agents de la commune ont accepté que les nouveaux documents précités soient versés au dossier de la demande de permis de construire (postérieurement à l'enquête publique). Ce grief – par lequel les recourants entendent que les opposants puissent invoquer, après l'enquête publique, les mêmes garanties que les parties à une procédure judiciaire, à propos de l'impartialité des tribunaux – est inconsistant, voire téméraire. e) Les recourants se plaignent également d'une violation du droit à une motivation suffisante de la décision attaquée. Cette critique est manifestement mal fondée. En effet, la réponse à leur opposition contient une argumentation suffisante; les destinataires pouvaient comprendre les motifs pour lesquels la municipalité avait accordé le permis de construire, et ils pouvaient attaquer cette décision en connaissance de cause. Les exigences de l'art. 29 al. 2 Cst. en matière de motivation ont été respectées. A cela s'ajoute qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu des recourants aurait de toute manière été réparée au cours de la procédure devant le tribunal de céans, l'autorité intimée ayant produit une réponse motivée sur les griefs soulevés par les recourants dans leur mémoire adressé au Tribunal cantonal et ces derniers ayant pu ensuite répliquer. Le grief de motivation insuffisante est donc mal fondé.

### **E. 3**

Toujours dans le cadre de leurs griefs d'ordre formel, les recourants reprochent à la municipalité de ne pas avoir exigé la pose de gabarits. L'art. 93 du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RPGA) dispose que la

municipalité peut exiger la pose de gabarits, avec attestation de conformité d'un géomètre officiel, la production de photomontages, de maquettes et d'un échantillonnage des couleurs et des matériaux de la construction projetée, aux frais du constructeur et sous la responsabilité de ce dernier. Cette disposition, relative aux modalités de l'enquête publique, confère à la municipalité une importante liberté d'appréciation; notamment, elle peut aussi, à la place de gabarits, exiger la production de photomontages. En l'espèce, l'architecte a précisément fourni des "photomontages" (images 3D) et la municipalité pouvait estimer qu'elle était en mesure de statuer sur la base du dossier. En d'autres termes, elle n'a pas fait une mauvaise application de l'art. 93 RPGA (cf. aussi art. 108 al. 3 LATC, qui a une portée équivalente).

#### **E. 4**

Selon les recourants, la municipalité n'a pas, dans la décision attaquée, traité de la question de la limitation des résidences secondaires. Le permis de construire impose l'obligation d'utiliser l'immeuble de trois appartements en tant que résidence principale, en application de l'art. 7 de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS; RS 702). La municipalité donne en outre au registre foncier l'ordre d'inscrire la mention " résidence principale " sur le feuillet de l'immeuble (p. 1 in fine du permis de construire). Dans ces conditions, on ne comprend pas le grief des recourants. Au demeurant, la proportion de résidences secondaires sur le territoire de la commune de Chardonne est actuellement inférieur à 20 % (13.5 % selon les indications figurant sur la carte publiée par l'Office fédéral du développement territorial – géoportail fédéral résidences secondaires, sous le lien internet suivant: [www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/droit-de-l\\_amenagement-du-territoire/residences-secondaires .html](http://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/droit-de-l_amenagement-du-territoire/residences-secondaires.html); cf. aussi art. 2 al. 4 de l'ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires [ORSec; RS 702.1]), de sorte que ces restrictions ne sont plus exigées en l'état.

#### **E. 5**

En conclusion de leurs griefs d'ordre formel, les recourants affirment que le permis a été délivré sur la base d'un autre projet que celui mis à l'enquête publique. Cette affirmation est manifestement erronée. Contrairement à ce qu'affirment les recourants, l'art. 117 LATC n'est pas " inopérant " et les deux modifications des plans – à propos de la cuisine extérieure et d'une ouverture dans la façade sud – sont à l'évidence de minime importance – et sans effet négatif pour les voisins (pas d'immissions supplémentaires, pas d'augmentation du volume de la construction, etc.), de sorte qu'une nouvelle mise à l'enquête publique n'avait pas à être ordonnée.

#### **E. 6**

Les recourants estiment qu'un plan de gestion des risques aurait dû être exigé par la municipalité, à cause des excavations et du chantier (expertise des bâtiments voisins et du sol de la parcelle, " plan de gestion des risques naturels afin de prévenir les mouvements du sol et assurer la sécurité des immeubles voisins " – recours p. 17). En l'occurrence, comme les recourants l'admettent, la parcelle n° 208 ne se trouve pas dans une zone de risques naturels. Le terrain est donc réputé présenter une solidité suffisante, au sens de l'art. 89 LATC et il n'y a pas de mesures particulières à imposer dans le permis de construire. Une autorisation cantonale spéciale, au sens de l'art. 120 al. 1 let. b LATC (constructions nécessitant des mesures particulières de protection contre les dommages causés par les forces de la nature), n'est pas requise. La référence des recourants à l'art. 123 LATC n'est

pas pertinente.

## **E. 7**

Les recourants soutiennent que l'accès à la parcelle n° 208 est insuffisant et que ce terrain n'est pas équipé conformément aux exigences de l'art. 19 LAT. a) En vertu de l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. En droit cantonal, l'art. 104 al. 3 LATC prévoit que la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. L'art. 19 al. 1 LAT dispose qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, 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. La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. 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 incommodes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; AC.2014.0331 du 1<sup>er</sup> juillet 2016; AC.2012.0027 du 30 janvier 2013; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 et les arrêts cités). Il résulte en substance de la jurisprudence 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 (AC.2017.0011 du 14 août 2017). 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 (AC.2014.0331 précité, notamment). b) Le chemin des Sorbiers est une voie publique communale qui part d'une route plus large (le chemin des Roches) qui se dirige vers l'est, le centre du village se trouvant à l'ouest. La parcelle n° 208 est à environ 150 m du début de ce chemin, qui continue vers l'est sur 250 m environ et finit en impasse. Une douzaine de maisons individuelles (villas, chalets) sont accessibles par ce chemin, au-delà de la parcelle n° 208. Le chemin des Sorbiers est relativement étroit; à la hauteur de la parcelle n° 208, le domaine public a une largeur de 3,50 m environ. Depuis le carrefour du chemin des Roches jusqu'à la parcelle n° 207, il est globalement rectiligne, avec une bonne visibilité; il en va de même depuis l'angle nord-est de la parcelle n° 208 jusqu'à la fin du chemin. Les recourants ont reproduit, dans leur mémoire, une photographie du premier tronçon de ce chemin (à 50 m du carrefour) qui montre la présence de deux murs de part et d'autre de la voie publique, puis d'un talus et d'un mur. Il apparaît qu'à cet endroit, sur 75 m environ, le croisement de deux véhicules n'est pas aisé. Des espaces plus larges sont cependant disponibles avant et après ce passage. Le projet litigieux consiste à construire trois nouveaux appartements avec six places de stationnement pour les habitants et deux pour les visiteurs. Ceux-ci n'utiliseraient que le

premier tronçon du chemin des Sorbiers. Le trafic supplémentaire provoqué par les habitants de trois logements, dans ce quartier, serait faible (quelques mouvements par jour, de l'ordre d'une trentaine au maximum). Cela n'est pas de nature à provoquer de véritables problèmes de croisement sur ce premier tronçon, les difficultés occasionnelles pouvant être résolues par les automobilistes, comme ils le font sans doute actuellement. Les recourants qui sont propriétaires de maisons desservies par le second tronçon du chemin des Sorbiers – que ne devraient pas utiliser les habitants du projet litigieux – ne prétendent du reste pas que leurs biens-fonds ne seraient pas équipés et que leurs maisons ne pourraient plus être autorisées actuellement. En définitive, il y a lieu de considérer que la parcelle n° 208 est équipée au sens de l'art. 19 LAT, étant desservie de manière adéquate par une voie d'accès.

## E. 8

Les recourants prétendent que le coefficient d'utilisation du sol (CUS), limité à 0.4 en vertu de l'art. 29 RPGA, est dépassé parce que la municipalité aurait à tort fait bénéficier le projet d'un "bonus Minergie", et aussi parce que certaines surfaces du bâtiment auraient dû être prises en compte dans le calcul. a) Le dossier comporte une feuille de calcul, qui figure sur des plans les surfaces retenues pour le calcul de la surface brute de plancher utile (SBPU), à savoir au total 462.64 m<sup>2</sup>. Avec un CUS de 0.4, la SBPU maximale est, selon ce calcul – qui a été approuvé par la municipalité –, de 463.26 m<sup>2</sup>, à savoir 441.2 m<sup>2</sup> représentant 40 % de la surface de la parcelle (1'103 m<sup>2</sup>) et une majoration Minergie de 5%. Il résulte donc de ces calculs que le CUS fixé par l'art. 29 RPGA est respecté. b) Les recourants critiquent la majoration (ou bonus) Minergie de 5 % parce qu'il manquait, d'après eux, un certificat Minergie valable. L'art. 97 al. 4 LATC dispose que les bâtiments neufs atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol fixé par le règlement communal. Cette réglementation a été précisée à l'art. 40d RLATC, selon lequel cela vise les bâtiments certifiés selon le standard Minergie® ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie. Minergie est une marque ou un standard de construction destiné aux bâtiments neufs et rénovés (voir le site internet [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)). Dans certains cantons, la certification Minergie est délivrée par un service cantonal; pour les projets à réaliser dans le canton de Vaud, l'organe de certification est l'Office romand de certification Minergie, à Yverdon-les-Bains. La demande de certification est soumise à cet organe. La jurisprudence cantonale retient qu'il est conforme à l'art. 97 LATC de prévoir que la vérification des exigences en matière d'isolation et de performances énergétiques intervienne après l'achèvement de la construction, pour autant que le permis de construire soit assorti d'une condition résolutoire à ce propos (cf. Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd. 2010, p. 394, citant l'arrêt AC.2009.0059 du 14 juillet 2009, consid. 2b). La jurisprudence retient également qu'un certificat Minergie provisoire est normalement requis, dans un premier temps, pour pouvoir bénéficier du bonus de l'art. 97 LATC (dans la jurisprudence récente: AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 4; AC.2013.0457 du 30 avril 2014, consid. 2c). Dans le cas particulier, il est clair que le bâtiment a été conçu en tenant compte des exigences énergétiques de l'art. 97 LATC, en vue d'obtenir le bonus. La certification provisoire selon le standard Minergie a été obtenue (cf. art. 40d al. 2 RLATC). A la date d'octroi du permis de construire, la municipalité pouvait considérer qu'elle disposait de tous les éléments nécessaires à ce propos. c) Les recourants critiquent par ailleurs le fait que certains éléments du bâtiment n'ont pas été pris en compte dans le calcul de la SBPU. Selon eux, doivent être intégrés dans ce calcul la surface des trois locaux au sous-sol désignés comme

WC-douches, carnotzet et bricolage / local commun / fitness, au motif que la répartition de ces locaux, leur surface et leur équipement les feraient plus ressembler à un petit appartement qu'à un local de bricolage. Ils relèvent également que la terrasse et la loggia au rez inférieur semblent couvertes et closes, de sorte que leur surface doit être prise en compte, tout comme celle de la piscine qui est intégrée dans le bâti. Ils estiment qu'il faut aussi compter les surfaces de la terrasse supérieure, de la terrasse couverte, de la cuisine d'été ainsi que du réduit prévu au rez supérieur, ces éléments étant couverts par une toiture. Ils font enfin valoir que dans les combles, il faut tenir compte de la surface de vide créée par une interruption dans le plancher, car il s'agirait d'une astuce pour que le CUS soit respecté et qu'il serait facile, par la suite, d'étendre le plancher pour couvrir ce vide et gagner ainsi de la surface habitable. aa) L'art. 66 RPGA définit ainsi les règles de calcul du CUS: " Le coefficient d'utilisation du sol est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible de terrain, déduction faite de l'aire forestière reconnue. 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 galetas, galeries, couloirs, escaliers et ascenseurs, ainsi que les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération dans le calcul du CUS les surfaces correspondant aux critères suivants: Critère lié à la hauteur des locaux : Les surfaces de plancher des locaux situés aux combles ou en sous-sol dont les hauteurs sous toiture ou sous plafond sont inférieures à 1 m 80. Critères liés à l'affectation des locaux et/ou surfaces : - Les locaux situés en combles ou en sous-sol qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique du bâtiment. - Les caves individuelles en sous-sol des constructions collectives ou non, à la condition que ces locaux ne comportent pas d'autres ouvertures sur l'extérieur que les prises d'air strictement nécessaires à l'aération du local. - 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 parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules et leurs accès. - Les toitures terrasses, les terrasses et terre-pleins non couverts et non excavés, ainsi que les balcons d'une largeur maximale de 2 mètres (seule la surlargeur sera prise en considération pour le calcul du CUS), et loggias dont la surface est située à l'intérieur du gros œuvre mais qui, bien que couvertes, ne sont pas closes ou "hors d'air". Par contre, les coursives extérieures, même non closes situées en étage ainsi que les oriels sont prises en considération. bb) L'autorité intimée a exclu du calcul de la SBPU la surface de trois locaux communs au sous-sol, à savoir le local devant servir au bricolage / local commun / fitness, ainsi que les locaux destinées à devenir un carnotzet et un WC-douche. Elle les a tous les trois assimilé aux locaux communs de bricolage dont la surface n'est pas comprise dans la SBPU conformément à l'art. 66 RPGA. Pour l'interprétation de ces notions, la municipalité bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue. Selon des arrêts récents du Tribunal fédéral, la Cour de céans, en dépit de son pouvoir d'examen complet, ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (cf. arrêt non publié 1C\_499/2017 du 19 avril 2018, consid. 3.1.2, et les arrêts cités, également non publiés). Or, l'appréciation de l'autorité intimée n'est pas critiquable. On ne saurait lui faire grief de ne pas avoir, comme le voudraient les recourants, tenu compte de la surface de ces locaux au motif qu'ils pourraient facilement être transformés en appartement, alors que telle n'est pas leur destination actuelle. cc) La manière de procéder

de la municipalité qui consiste à prendre en compte uniquement la surface de la terrasse couverte au rez inférieur qui dépasse 2 m est conforme au texte de l'art. 66 in fine RPGA. Pour ce qui est de la loggia prévue à ce niveau, elle est certes couverte, mais elle n'est pas close. Il est dès lors conforme à l'art. 66 RPGA de ne pas tenir compte de cette surface (cf. aussi schéma à la fin du RPGA). Quant à la piscine, il est vrai que l'art. 66 RPGA n'exclut pas expressément cette surface de la SBPU. Il apparaît toutefois que l'art. 61 al. 3 RPGA dispose que la municipalité peut accorder une autorisation à une couverture des piscines. Jusqu'à 40 m<sup>2</sup>, les piscines couvertes de manière fixe ou amovible sont considérées comme une dépendance. Au-delà, elles sont assimilées à des bâtiments et donc comptées dans le CUS. Il est dès lors conforme au RPGA de ne pas tenir compte de la surface de la piscine dont la surface est inférieure à 40 m<sup>2</sup>. dd) Conformément à l'art. 66 RPGA, la partie non couverte de la terrasse du rez supérieur n'a pas à être comptée ; quant à la partie couverte, sa largeur ne dépasse pas 2 m, de sorte qu'elle n'a pas à être intégrée dans le CUS. Par ailleurs, la question de l'intégration dans le CUS de la surface de la cuisine d'été ne se pose pas, les constructeurs ayant renoncé à la réaliser. Il n'y a donc pas au nord du bâtiment, dans l'état actuel du projet, d'espace qui pourrait être assimilé à une pièce habitable. Un simple couvert devant la façade, qui abrite notamment un réduit pour matériel extérieur, n'est pas une surface utilisable pour l'habitation et la municipalité était fondée à ne pas compter ces éléments dans le CUS. ee) Au niveau des combles, la partie non teintée en vert sur le plan est ouverte. Il n'y a pas lieu de compter ce vide comme une surface habitable au motif qu'un plancher pourrait ultérieurement être installé dans cet espace. ff) En définitive, les griefs des recourants relatifs au calcul du CUS sont mal fondés.

#### **E. 9**

Les recourants critiquent la hauteur de la façade sud. La disposition topique du règlement communal est l'art. 69 RPGA, ainsi libellé: " art. 69 Hauteur des façades (voir croquis) La hauteur sur la sablière est mesurée sur la façade aval, au milieu de celle-ci, dès le niveau du terrain naturel. En cas d'aménagement en déblai sur plus d'un tiers de la façade considérée, la hauteur sur la sablière est mesurée à partir du niveau du terrain aménagé. Les points de références stables cotés en altitude seront figurés sur le plan d'enquête: altitude du terrain naturel à l'axe de la façade Sud et aux angles de la construction. Si la configuration du terrain est particulièrement accidentée, la Municipalité fixe l'altitude à prendre en considération. En cas de décrochement de la sablière, la hauteur sur celle-ci doit être respectée pour chaque corps de bâtiments." Il apparaît, sur le plan corrigé du 16 janvier 2017, " façade Sud ", que les exigences de l'art. 69 RPGA sont respectées (voir les trois cotes du terrain naturel et l'endroit où est mesurée la hauteur à la sablière).

#### **E. 10**

Les recourants soutiennent que la règle de l'art. 23 RPGA qui fixe la distance entre façades et limites de propriété n'est pas respectée. Selon l'art. 23 al. 2 RPGA, les bâtiments comprenant 3 niveaux + combles, dont la plus grande dimension n'excède pas 20 mètres, doivent avoir leurs façades à au moins 7 m de la propriété voisine. La municipalité a appliqué cette règle, et non pas l'art. 23 al. 2 RPGA qui fixe une distance plus importante pour les bâtiments dont la grande dimension excède 20 m. En l'occurrence, la détermination de la plus grande dimension est correcte: il n'a pas été tenu compte des sous-sols et des garages souterrains. Il n'a pas non plus été tenu compte d'une "dépendance" au nord (couvert, sans installation particulière depuis l'abandon de la "cuisine d'été"), qui n'est pas considérée par la municipalité comme faisant partie du bâtiment et qui ne crée pas une

seconde "façade" (cette argumentation a été présentée dans la réponse aux oppositions); la municipalité pouvait adopter cette solution, vu son pouvoir d'appréciation dans l'interprétation de l'art. 23 RPGA. C'est donc bien la distance de 7 m qui est applicable. Il apparaît, sur le plan de situation, que cette norme est respectée. En outre, du côté sud, il n'est pas contesté que la distance à l'axe de la route communale est suffisante. Avec ce grief, les recourants critiquent l'aménagement du talus sur la parcelle voisine au nord. Cette parcelle n° 277 est classée en zone verte A (art. 32 RPGA) qui est en principe inconstructible mais dans laquelle le règlement communal n'exclut pas des mouvements de terrain ou autres aménagements qui ne modifient pas les " caractéristiques paysagères de la commune " (cf. art. 32 al. 1 RPGA). Cette zone verte est à l'évidence un espace de verdure dans le milieu bâti, dont la réglementation relève du droit cantonal et communal, l'art. 24 LAT n'étant pas applicable (cf. ATF 116 Ib 377). L'aménagement du talus n'est, en l'espèce, pas critiquable.

## **E. 11**

Dans leurs derniers griefs, les recourants mettent en cause l'intégration et l'esthétique de la construction litigieuse. a) L'art. 86 LATC prévoit que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Le RPGA contient des normes (art. 52 ss RPGA) qui ont une portée analogue et qui ne prévoient pas, pour le quartier Es Sorbiers, des exigences plus strictes en matière d'esthétique et d'intégration. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (cf. notamment TF 1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.2; 1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 363 consid. 3b et les références citées; AC.2016.0151 du 28 novembre 2017 consid. 14b et les références citées). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 363 consid. 3a et les références citées). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (TF 1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.4; AC.2016.0294 du 4 décembre 2017 consid. 12a). b) On ne voit pas de motifs de critiquer l'appréciation de la municipalité, à propos de l'esthétique et de l'intégration dans le site. Le quartier comporte des maisons individuelles (villas, chalets) qui ne constituent pas un ensemble homogène. Le projet a été revu plusieurs fois par l'architecte, et il a été finalement admis par la Commission consultative de Lavaux, élément de poids dont la municipalité devait tenir compte dans son appréciation. Dans ce contexte, les recourants citent un principe énoncé à l'art. 28 LLavaux, qui prône la préservation des " vues intéressantes " le long des axes routiers touristiques et des voies ferroviaires. La parcelle n° 208 est longée, à l'ouest, par la voie du funiculaire TMVR (Vevey-Chardonne-Mont-Pèlerin), qui est semi-enterrée notamment à cause du passage

supérieur du chemin des Sorbiers. Il est vrai que les passagers verraient la construction litigieuse, comme ils voient actuellement les maisons du quartier (sans doute celles de quelques recourants). On ne saurait toutefois affirmer qu'à cet endroit, bien séparé des vignes de la région de Lavaux, il y aurait une "vue intéressante" en direction de l'est, que le législateur cantonal aurait voulu protéger, quitte à rendre inconstructible les terrains du territoire d'agglomération voisins de la voie ferroviaire. Cet argument des recourants n'est pas concluant.

#### **E. 12**

Il s'ensuit que le recours, en tous points mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, supportent les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Ils verseront en outre des dépens aux autres parties, assistées d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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