

# VD\_OMNI AC.2018.0244 vom 13. Juni 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-06-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0244](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0244)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0244 du 13 juin 2019

IT: VD\_OMNI AC.2018.0244 del 13 giugno 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_/Municipalité de Begnins, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_ | Recours de voisins contre l'autorisation portant sur l'extension d'un bâtiment existant situé sur une parcelle dont le terrain présente une forte pente. La façade aval de l'élément nouveau ("galette") qu'il est prévu de raccorder au sous-sol existant présentera un décalage de 5 m par rapport à la façade aval du bâtiment actuel, de sorte qu'on se trouvera visuellement en présence de 2 constructions distinctes qui se succéderont dans la pente du terrain. Partant, en considérant que, conformément à une pratique apparemment constante, la hauteur à la corniche doit être mesurée au droit de la façade aval du bâtiment existant - et non pas 5 m plus loin au pied de la façade aval du nouvel élément constructif comme le soutiennent les recourants -, si bien que la hauteur maximale à la corniche est respectée, la municipalité n'a pas abusé de sa latitude de jugement dans l'interprétation de son règlement. Les recourants ne sauraient en outre s'opposer à la délivrance du permis de construire en invoquant l'impact du projet sur la vue dont ils bénéficient actuellement ou la garantie de la propriété, le projet étant conforme au règlement communal. Leur moyen tiré du non respect d'une servitude de droit privé est par ailleurs irrecevable. L'autorité intimée n'avait enfin pas à entendre préalablement les opposants lors d'une séance, ni à mettre ces derniers en contact avec les constructeurs. Recours rejeté. Recours au TF rejeté (1C\_413/2019 du 24 mars 2020).

## Erwägungen

### E. 1

Les constructeurs font valoir que les biens-fonds appartenant à A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ sont trop éloignés de la parcelle litigieuse, ce qui devrait conduire à leur dénier la qualité pour recourir. a) La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) (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). Le critère de l'intérêt digne de protection à l'annulation de la décision attaquée est également prévu par la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. c LTF), et il y a lieu d'appliquer ici la jurisprudence développée à ce propos (principe de l'unité de la procédure, cf. art. 111 al. 1 LTF; AC.2018.0073 du 27 mars 2018 consid. 1a). Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Il doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, ce qui implique qu'il soit touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés (ATF 143 II 506 consid.

5.1 p. 512; 141 II 50 consid. 2.1 p. 52; TF 1C\_609/2017 du 4 décembre 2018 consid. 2.1.1). En d'autres termes, la personne qui souhaite former un recours doit être potentiellement directement touchée par l'acte qu'elle attaque. En effet, afin d'exclure l'action populaire, la seule poursuite d'un intérêt général et abstrait à la correcte application du droit ne suffit pas (ATF 144 I 43 consid. 2.1 p. 46; 139 II 499 consid. 2.2 p. 504; TF 1C\_493/2017 du 29 octobre 2018 consid. 3.1; AC.2018.0412 du 27 novembre 2018 consid. 3a/aa) En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 139 II 499 consid. 2.2 p. 504; TF 1C\_382/2017 du 16 mai 2018 consid. 1.2.1). La proximité avec l'objet du litige ne suffit néanmoins pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir. Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel, mais il n'est pas à lui seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ceux-ci peuvent avoir la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219; 136 II 281 consid. 2.3.1 p. 285; TF 1C\_170/2018 du 10 juillet 2018 consid. 4.1). Lorsque le recourant est un voisin direct, l'intérêt qu'il invoque ne doit pas nécessairement correspondre à l'intérêt protégé par les normes dont il dénonce la violation. Il peut bien plutôt exiger le contrôle du projet de construction au regard de toutes les normes qui ont un effet juridique ou concret sur sa situation, de sorte que l'admission du recours lui procurerait un avantage pratique. Ainsi, le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique (conformément à l'exigence de la participation à la procédure devant l'autorité précédente), a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les effets de la construction projetée sur son immeuble (ATF 141 II 50 consid. 2.1; ATF 137 II 30 consid. 2.2; AC.2017.0060 du 23 mai 2018 consid. 1a). b) En l'espèce, les recourants ont invoqué des dispositions de droit des constructions relatives notamment à la hauteur des bâtiments projetés. Un tel grief fonde la qualité pour recourir à tout le moins de la recourante F. \_\_\_\_\_ (propriétaire de la parcelle n° 273 contiguë à celle sur laquelle est envisagé le projet litigieux et qui a pris part à la procédure précédente par le dépôt d'une opposition), car il a un effet direct sur l'usage de son immeuble (cf. TF 1C\_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 5). La question de la qualité pour agir des autres recourants peut partant demeurer indécise (AC.2017.0298, AC.2017.0300 du 10 décembre 2018 consid. 1). Interjeté en temps utile, le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79, 92, 95 et 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus, en ce sens que la décision attaquée serait insuffisamment motivée. a) Tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (cf. art. 42 let. c LPA-VD). Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas (ATF 112 Ia 107 consid. 2b p. 109). Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties,

mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 p. 564; TF 1B\_145/2016 du 1<sup>er</sup> juillet 2016 consid. 2). La motivation peut par ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 p. 565). Pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, si l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). b) En l'occurrence, dans ses décisions relatives à la levée des oppositions, l'autorité intimée a, pour l'essentiel, pris soin de se prononcer sur tous les griefs soulevés par les opposants. Les réponses, même les plus succinctes, permettaient aux intéressés de comprendre le raisonnement suivi par la municipalité et de saisir les principaux motifs l'ayant menée à autoriser le projet litigieux. Les recourants étaient ainsi en mesure de contester les décisions attaquées en connaissance de cause, ce qu'ils ont d'ailleurs fait. La motivation des décisions attaquées apparaît ainsi suffisante au regard des exigences déduites du droit d'être entendu, ce qui conduit au rejet du grief formulé. Dans leurs critiques, les recourants s'en prennent en réalité à l'appréciation faite par l'autorité intimée. Or, le fait de savoir si, sur le fond, les décisions sont conformes au droit sera analysé ci-après.

### **E. 3**

Les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 3.9 RPGA, qui concerne la hauteur à la corniche. a) Selon l'art. 3.9 RPGA, la hauteur maximale à la corniche dans la zone d'habitation I est de 6 m. L'art. 12.18 RPGA, disposition applicable à toutes les zones, définit la manière de mesurer la hauteur des bâtiments comme suit: " La hauteur d'un bâtiment à la corniche ou au faîte est mesurée sur la façade avale, à partir du terrain de référence ou aménagé en déblai au droit de cette façade, au point le plus défavorable, compte non tenu d'accès au sous-sol de largeur limitée au strict minimum. " Le terrain de référence équivaut au terrain naturel; s'il ne peut être déterminé en raison de déblais et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant (art. 12.12 RPGA). b) aa) Le projet litigieux consiste en particulier à prolonger le sous-sol du bâtiment actuel. La façade de l'élément nouveau ("galette") qu'il est prévu de raccorder à l'existant présentera, au Sud, un décrochement de près de

### **E. 3.9**

RPGA, comme l'a à juste titre retenu l'autorité intimée. Le grief formulé sur ce point doit ainsi être écarté. On relèvera au demeurant que le nouvel élément créé en prolongement du sous-sol du bâtiment existant, non visible depuis la propriété de la recourante F. \_\_\_\_\_ (comme elle l'a concédé lors de l'audience), n'occasionnera aucune gêne à cette dernière. c) En relation avec leur grief relatif à la hauteur à la corniche, les recourants ont encore fait valoir lors de l'audience un nouveau moyen consistant à soutenir que les mouvements de terre seraient trop importants. En l'occurrence, les mouvements de terre induits par le projet n'ont aucun impact en ce qui concerne la hauteur du projet. Partant, ce grief n'a pas à être examiné plus avant. Tout au plus peut-on relever une pratique constante mentionnée par la municipalité lors de l'audience consistant à admettre des mouvements de terre en déblai supérieurs aux 1 m autorisés par le règlement communal (cf. art. 12.19 RPGA). Vu la manière dont le grief relatif aux mouvements de terre a été formulé par les recourants, la question de savoir si cette pratique est admissible et celle de savoir si les constructeurs

pourraient cas échéant se prévaloir de l'égalité dans l'illégalité souffrent de demeurer indécis. 4. Les recourants font valoir que l'agrandissement de l'habitation, ainsi que l'extension de la toiture projetés auront pour effet d'obstruer la vue dont bénéficie aujourd'hui la recourante F. \_\_\_\_\_, propriétaire d'un bien-fonds situé en amont de la parcelle litigieuse. a) La vue est une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale du droit communal (AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 5). En d'autres termes, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions ( AC.2017.0226, AC.2017.0229 précité consid. 7c; AC.2016.0126 du 13 avril 2017 consid. 5e ), En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. La perte d'une vue résultant d'une situation de fait provisoire, liée au fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, n'est prohibée en aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (AC.2016.0349 du 14 décembre 2017 consid. 5b; AC.2016.0126 du 13 avril 2017 consid. 5e; AC.2015.0070 du 20 juillet 2015 consid. 6). b) En l'espèce, on a vu que le projet d'extension litigieux respecte les exigences du règlement communal relatives à la hauteur (cf. supra consid. 3b/cc). Partant, les recourants ne sauraient invoquer l'impact dudit projet sur la vue pour s'opposer à la délivrance du permis de construire. Leur grief doit être rejeté.

## **E. 5**

Les recourants se prévalent d'une servitude inscrite au profit de la parcelle n° 273, à charge de la parcelle n° 272, limitant la hauteur des constructions pouvant être érigées sur le fonds servant. De l'avis des recourants, il revenait à l'autorité intimée de vérifier le respect de cette servitude dans le cadre de l'examen du projet litigieux. a) Selon la jurisprudence, les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent en principe de la compétence du juge civil et il n'appartient ainsi ni à l'autorité administrative ni au tribunal de céans d'interpréter l'assiette de la servitude de droit privé et d'en contrôler le respect. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du bénéficiaire de la servitude (AC.2017.0257 du 29 janvier 2018 consid. 4a; AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 7a). Les moyens tirés du non-respect du droit privé sont ainsi irrecevables devant la juridiction administrative (cf. AC.2016.0102 du 3 juin 2016 consid. 2b; AC.2013.0483 du 20 mars 2015 consid. 6). La CDAP a néanmoins jugé que l'examen du respect d'une servitude est justifié lorsque la solution est déterminante pour juger de la conformité du projet litigieux avec la réglementation communale (AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 7c; il s'agissait dans cette affaire de savoir si le propriétaire voisin avait valablement donné son accord à la création de l'ordre contigu). b) En l'occurrence, un examen préjudiciel par l'autorité intimée du respect de la servitude en question ne se justifiait pas, cette problématique n'étant ici pas déterminante pour juger de la conformité de

la construction litigieuse avec la réglementation communale. Il n'y a donc pas lieu de traiter plus avant les arguments invoqués en lien avec cette servitude, irrecevables dans le cadre de la présente procédure de droit public.

#### **E. 6**

a) Les recourants font grief à l'autorité intimée de ne pas avoir donné suite à la requête formulée dans leur opposition tendant à ce qu'ils puissent s'entretenir personnellement avec les constructeurs et l'architecte en vue de trouver " une solution concertée pouvant contenter tout le monde ". Ils déplorent le fait de ne pas avoir été " associés au processus décisionnel et à la réflexion sur le projet afin de limiter l'atteinte portée à leurs droits ". Leur souhait était sur ce point de soumettre une proposition aux constructeurs tendant à modifier les pans de la toiture, aux fins de préserver la vue dont la propriétaire de la parcelle n° 273 jouit actuellement. b) Contrairement à ce qui est prévu pour les plans d'affectation (cf. art. 58 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11], tel qu'en vigueur au moment où les décisions attaquées ont été rendues), la procédure en matière de permis de construire ne comprend pas la faculté pour les opposants de demander à être entendus par la municipalité lors d'une séance de conciliation. L'absence de mise sur pied d'une séance avec les opposants par la municipalité ne constitue dès lors pas une informalité susceptible de mettre en cause la délivrance du permis de construire (AC.2016.0052 du 27 juillet 2016 consid. 1b). A cela s'ajoute que, comme le rappelle régulièrement la jurisprudence, le permis de construire est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies (AC.2017.0335 du 12 avril 2018 consid. 5a; AC.2016.0102 précité consid. 2b; AC.2013.0303 du 28 mai 2014 consid. 1a; AC.2006.0011 du 18 août 2006 consid. 7). Il n'appartient dès lors pas à l'autorité municipale, ni aux opposants d'élaborer des variantes destinées à s'imposer aux constructeurs (AC.2006.0195 du 26 février 2007 consid. 2b; AC.2000.0195 du 16 février 2001 consid. 1c). Il suit de ce qui précède qu'après s'être assurée, comme l'y enjoint l'art. 104 al. 1 LATC, que le projet litigieux était réglementaire, l'autorité municipale pouvait délivrer le permis de construire, sans entendre préalablement les opposants lors d'une séance (en quelque sorte à titre de médiatrice), ni mettre ces derniers en contact avec les constructeurs, démarche que les opposants auraient aisément pu entreprendre de leur propre chef, durant le délai d'opposition ou ultérieurement jusqu'au prononcé des décisions litigieuses, ce qu'ils n'ont pas fait. Les critiques formulées par les recourants, qui se plaignent d'une violation des principes de la bonne foi, de l'interdiction de l'arbitraire et du droit d'être entendu, tombent ainsi à faux.

#### **E. 7**

Les recourants font valoir que le projet n'indique pas les places visiteurs. a) aa) L'art. 12.49 RPGA prévoit que la Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route, en fonction de l'importance et de la destination des nouvelles constructions. bb) La norme à laquelle renvoie l'art. 12.49 RPGA est la norme VSS SN 640 281 qui concerne l'offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme. Selon cette dernière norme, il est recommandé d'offrir une case de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher ou une case par logement. A ces cases de stationnement pour les résidents, il est nécessaire d'ajouter 10% de cases en plus pour les visiteurs, ces chiffres constituant des valeurs indicatives et correspondant en règle générale à l'offre nécessaire,

indépendamment du type de localisation (ch. 9.1 intitulé "Cas normal"). Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, que doit intervenir l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (ch. 9.3). Le critère donnant le plus grand nombre de cases est déterminant (AC.2016.0226 du 15 décembre 2016 consid. 5a/bb; AC.2015.0338 du 18 août 2016 consid. 1d). b) Le projet consiste en l'espèce à agrandir un bâtiment destiné à accueillir un seul logement, dont la surface brute de plancher utile sera augmentée à 459 m<sup>2</sup>. Il est vrai que sur le formulaire de demande de permis de construire (cf. rubrique F), seules deux places de stationnement sont annoncées après travaux (l'une intérieure, l'autre extérieure), alors qu'il pourrait par principe en être exigé six (4,59 + 10%, chiffre arrondi à l'entier supérieur). L'architecte du projet a cependant produit par la suite devant l'autorité intimée, à la demande celle-ci, un plan complémentaire daté du 29 mars dont il ressort que six véhicules peuvent stationner sur la parcelle n° 272 (cf. pièce n° 20 du bordereau des pièces produites par l'autorité intimée). Or, ce plan de stationnement a été annexé à la décision du 12 juin 2018 notifiée au groupe d'opposants – qui ne prétendent pas devant le tribunal de céans ne pas l'avoir reçu –, si bien que le grief relatif à l'absence d'indication des places de stationnement sur les plans doit être écarté.

#### **E. 8**

Les recourants soutiennent que les décisions litigieuses portent atteinte à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.). En lien avec ce grief et en se fondant sur l'art. 36 Cst., ils invoquent une violation des principes de la légalité, de l'intérêt public et de la proportionnalité. Comme rappelé plus haut (cf. consid. 6b), le permis de construire est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies. Dès lors que tel est en l'espèce le cas, le projet litigieux étant notamment conforme au RPGA, les recourants ne sauraient faire échec à l'octroi de l'autorisation requise en invoquant la garantie de la propriété, ainsi que les principes de la légalité, de l'intérêt public et de la proportionnalité. Leurs griefs formulés sur ce point ne sont par conséquent pas fondés.

#### **E. 9**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et les décisions entreprises confirmées. Succombant, les recourants supporteront les frais de la cause et n'ont pas droit à des dépens. Ils verseront en outre des dépens aux constructeurs qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel. Ils verseront également des dépens réduits à la Commune de Begnins, qui était assistée d'un mandataire professionnel à l'audience (cf. p.-v. d'audience) (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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