

# VD\_OMNI AC.2018.0338 vom 27. Februar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-02-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0338](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0338)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0338 du 27 février 2020

IT: VD\_OMNI AC.2018.0338 del 27 febbraio 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Corseaux, E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ | Recours de voisins contre le permis de construire un immeuble de 4 logements avec un couvert pour 4 voitures et 5 places de parc extérieures sur un terrain en forte pente accessible par un chemin privé en cul-de-sac raccordé au domaine public. Accès (consid. 3): le chemin privé existant emprunte le tracé d'une servitude de passage, dont l'assiette permet d'effectuer les manœuvres nécessaires pour accéder au terrain et aux places de parc sans empiéter sur la parcelle voisine. Pas de problème de sécurité, de visibilité ou d'augmentation significative du trafic. Les exigences de la directive CSSP concernant l'accessibilité pour les sapeurs-pompiers sont en outre respectées. Grief de l'accès insuffisant rejeté, la décision attaquée étant toutefois complétée pour intégrer la suppression spontanée d'une place de parc extérieure (constituant l'un des risques de dépassement de l'assiette de la servitude selon les recourants) dans le permis de construire. Distance aux limites et COS (consid. 4): le couvert à voitures, dont une seule façade est entièrement visible et qui est enterré à 90 %, constitue une construction souterraine au sens du règlement communal. Sa réalisation ne modifiera pas de manière sensible l'aspect visuel du terrain, ni n'entraînera d'inconvénients excessifs pour le voisinage. Il peut donc s'inscrire dans les espaces réglementaires et ne pas être pris en compte dans le COS. Recours très partiellement admis. Décision complétée concernant la suppression d'une place de parc extérieure et confirmée pour le surplus.

## Erwägungen

### E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour l'administré d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1). En revanche, les garanties minimales en matière de droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. ne comprennent en principe pas le droit d'être entendu oralement (TF 2C\_338/2019 du 28 novembre 2019 consid. 3.2). Devant le tribunal, la procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1)

et peuvent notamment présenter des offres de preuve (al. 2 let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. ég. art. 34 al. 3 LPA-VD). De jurisprudence constante en effet, le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). b) En l'espèce, les éléments figurant au dossier, notamment les plans qui ont été mis à l'enquête ainsi que le plan de géomètre qui représente l'assiette de la servitude n° 006051 (cf. pièce n° 12 du bordereau n° I des recourants), permettent au tribunal de se faire une idée complète et précise des faits pertinents. Par appréciation anticipée des preuves, le tribunal s'estime suffisamment renseigné pour pouvoir statuer en toute connaissance de cause. Il renoncera en conséquence à une vision locale, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des recourants.

### **E. 3**

Dans un premier grief, les recourants arguent de ce que la parcelle n° 895 qui accueille le projet ne disposerait pas d'un accès suffisant. a) Aux termes de l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé pour la construction. L'art. 19 al. 1 LAT prévoit qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. En droit cantonal, 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 (art. 104 al. 3 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, LATC; RSV 700.11). D'après la jurisprudence, 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 et de voirie soit assuré. 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C\_56/2019 du 14 octobre 2019 consid. 3.1; 1C\_88/2019 du 23 septembre 2019 consid. 3.1). Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation. Elles peuvent se fonder sur les normes édictées en la matière par l'Union des professionnels suisses de la route (normes VSS), étant précisé que ces normes, non contraignantes, doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (TF 1C\_56/2019 précité consid. 3.1; 1C\_225/2017 du 16 janvier 2018 consid. 4.1). 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 (arrêts AC.2018.0193 du 15 octobre 2019 consid. 4b; AC.2018.0390 du 3 juin 2019 consid. 7a). Il résulte encore de la jurisprudence cantonale que, dès lors qu'un *modus vivendi* s'est instauré entre les usagers selon lequel un empiètement sur des fonds privés au-delà d'une servitude de passage est toléré pour permettre le croisement de véhicules, il ne serait pas admissible qu'une telle tolérance ne s'adresse plus que de manière différenciée aux seuls habitants actuels du quartier et non pas à des nouveaux venus. Tant que les propriétaires de places servant à l'évitement ne condamnent pas celles-ci, que ce soit pour sauvegarder leur propre intérêt, respecter la loi sur les routes ou éviter l'engagement d'une procédure de correction de limites, elles font partie de la situation existante, dont on peut donc déduire qu'elle permet des croisements; peu importe que les constructeurs ne soient pas au bénéfice d'un titre juridique pour les empiètements en cause (arrêts AC.2018.0140 du 6 février 2019 consid. 1b/aa; AC.2017.0378 du 20 août 2018 consid. 9b/bb; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0193 et AC.2016.0202 du 21 mars 2017 consid. 1a/bb, confirmé par l'arrêt du TF 1C\_225/2017 précité). b) Les recourants critiquent l'accès prévu en se basant sur l'étude réalisée par le bureau \*\*\*\*\*, dont il ressort que les futurs habitants de l'immeuble à construire empièteront sur la parcelle n° 893 lors de leurs déplacements en voiture en raison de la largeur insuffisante de la servitude de passage existante. Ils exposent qu'aucun empiètement au-delà de l'assiette de la servitude n'est toléré à l'heure actuelle et qu'il n'est pas envisageable de modifier cette pratique. Ils affirment aussi que la sécurité des usagers du chemin, en particulier celle des enfants, n'est pas garantie. Les recourants estiment que l'accès au bâtiment devrait plutôt se faire depuis le chemin de la Maraîche, en contrebas de la parcelle n° 895, et que les difficultés résultant de la pente du terrain évoquées par la municipalité pour renoncer à cette alternative ne sont pas insurmontables. Ils relèvent que des garages avec un accès par le chemin de la Maraîche ont été construits sur les parcelles n os 89 et 1240 voisines et sur les parcelles n os 35 et 40 plus en contrebas. Les recourants font en outre valoir que les véhicules des sapeurs-pompiers ne disposeront pas d'une surface de manœuvre et d'appui suffisante pour accéder au bâtiment projeté, avec un chemin large de 4 m et une servitude de passage large de 3.20 m sur la parcelle n° 895. Ils soulèvent de plus un problème d'accès pour les services de voirie, qui ne pourront pas se rendre jusqu'aux conteneurs pour le ramassage des déchets. Ils précisent que les propriétaires de la parcelle n° 893 entreposent leurs poubelles sur leur terrain, à proximité du débouché sur le chemin du Châno, et que le constructeur ne dispose d'aucun titre juridique qui habiliterait les futurs habitants de la parcelle n° 895 à en faire de même. La municipalité considère que l'accès envisagé est réglementaire et conforme aux exigences de la jurisprudence. Elle soutient que l'existence d'une servitude de passage inscrite au Registre foncier suffisait pour délivrer le permis de construire sur la base de l'art. 104 al. 3 LATC et que le risque d'empiètement au-delà de son assiette est une question relevant du droit privé. Elle expose que le constructeur a supprimé la place de parc visiteurs qui pouvait poser des difficultés à ce sujet et précise que les exigences relatives au nombre de places de stationnement sont toujours respectées à la suite de cette modification. La municipalité estime que la circulation supplémentaire générée par le projet restera raisonnable et possible au vu de la configuration des lieux. Elle ajoute que les prescriptions des normes de sécurité incendie applicables aux bâtiments de faible hauteur sont respectées. Elle fait enfin valoir que la question de l'accès par les services de voirie n'est pas de nature à faire obstacle au projet, les futurs habitants de l'immeuble à construire ayant la possibilité de déposer leurs sacs-poubelle directement le long du chemin du Châno le jour du ramassage des déchets. c) aa) L'accès à la parcelle n° 895 et au projet

contesté s'effectue en l'espèce par une voie privée existante raccordée au domaine public (chemin du Châno), au nord-ouest. Aménagée pour sa plus grande partie sur la parcelle n° 893, cette voie emprunte le tracé de la servitude de passage sur cette parcelle ainsi que sur une petite partie des parcelles n os 61, 894 et 895, au niveau de leur limite de propriété nord. L'accès est prévu le long du tronçon élargi de la voie (7.50 à 8 m environ selon le plan de situation) qui dessert un petit groupe de garages présents sur la parcelle n° 893. L'étude produite par les recourants indique que l'assiette de la servitude offre un espace de manœuvre limité à cet endroit et qu'il est possible qu'elle soit régulièrement dépassée dans le cadre de l'accès à la parcelle n° 895 par la future rampe ou de l'accès aux futures places de parc extérieures, en particulier quand la zone devant les garages de la parcelle n° 893 est complètement libre. Le tribunal constate cependant que les experts ont mal reporté l'assiette de la servitude sur les figures n os 3, 4 et 5 de leur rapport et que les trois voitures qui y sont représentées en stationnement sont en tort en tant qu'elles empiètent en réalité sur ce droit de passage. L'étude mentionne en outre que l'entrée et la sortie de la parcelle n° 895 fonctionnent en principe par la servitude existante tant qu'aucun véhicule n'est stationné devant les garages et que les usagers du chemin conduisent avec précaution. On peut s'attendre, à cet égard, à ce que les futurs habitants du bâtiment projeté observent une vitesse de manœuvre adaptée à la situation et à la configuration des lieux, en particulier au niveau du débouché de la rampe sur le chemin d'accès. On ne saurait du reste se fonder sur le seul risque d'empiètement susceptible d'entrer en ligne de compte dans l'hypothèse où les utilisateurs du chemin n'observeraient pas une dynamique de conduite adéquate, pour considérer que l'accès prévu est insuffisant. Après le dépôt du recours, le constructeur a de surcroît annoncé la suppression de la place de parc visiteurs qui était disposée perpendiculairement au chemin d'accès. Cette modification supprime l'un des risques de dépassement de l'assiette de la servitude évoqué par les experts dans le cadre des manœuvres de parcage. Dans sa duplique du 31 janvier 2019, la municipalité a précisé qu'elle valait avenant au permis de construire; ce dernier devra par conséquent être complété sur ce point. En l'état, on doit considérer que l'assiette de la servitude permet d'effectuer les manœuvres nécessaires pour accéder à la parcelle n° 895 et aux places de stationnement qui lui sont liées, sans empiéter sur la parcelle n° 893 voisine. L'accès au projet paraît pour le reste conforme aux exigences posées par la loi et la jurisprudence. Aménagée en cul-de-sac, la voie privée existante dessert actuellement les deux villas et les deux immeubles d'habitation où vivent les recourants, sans trafic de transit. Elle est donc seulement utilisée par les habitants des lieux, qui connaissent le site et les endroits nécessitant éventuellement une attention plus soutenue. La circulation n'augmentera pas de manière significative avec les huit places de parc supplémentaires qui sont prévues. Le chemin ne pose du reste aucun problème de visibilité et sa configuration ne sort pas de l'ordinaire. On ne voit dès lors pas que la sécurité des usagers empruntant la voie à pied serait compromise. On rappelle que les futurs habitants de la parcelle n° 895 seront tenus d'adapter leur vitesse de conduite et de prêter l'attention commandée par les circonstances, en particulier dans le cadre des manœuvres pour se parquer ou pour accéder à leur immeuble ou le quitter par la rampe, qui présente une pente de 13.5 %. bb) S'agissant de la question de l'accès par les sapeurs-pompiers, il convient de se référer à la norme et aux directives de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (ci-après: AEAI), qui sont applicables dans le canton de Vaud en vertu de l'art. 1 er du règlement du 30 janvier 2019 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI; BLV 963.11.2). Le Tribunal fédéral a précisé que ces textes sont

directement applicables à titre de droit intercantonal et qu'ils priment notamment le droit cantonal qui leur serait contraire (TF 2C\_301/2015 du 3 novembre 2015 consid. 2.2, citant les arrêts du TF 1C\_303/2010 du 28 septembre 2010 consid. 2.1 et 1C\_395/2013 du 21 janvier 2014 consid. 2.1) Aux termes de l'art. 44 de la norme AEAI, dans sa teneur en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les bâtiments et les autres ouvrages doivent toujours rester accessibles, afin que les sapeurs-pompiers puissent intervenir rapidement et efficacement. Le 18 mars 2015, la Coordination Suisse des Sapeurs-Pompiers (ci-après: CSSP) a adopté une " Directive concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeur-pompiers " (ci-après: directive CSSP), qui règle les exigences de base concrètes concernant l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments et aux aménagements (cf. ch. 1, p. 4). Cette directive prévoit que les accès doivent conduire aussi près que nécessaire des bâtiments et des installations desservis afin de permettre un engagement efficace des sapeurs-pompiers. Les surfaces des parkings ne sont pas considérées comme accès ou comme surfaces de manœuvre et d'appui dans ce cadre et les véhicules parkés ne doivent pas entraver l'accès, la manœuvre et la mise en place des véhicules des services du feu (cf. ch. 3, p. 5). Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3.50 m avec des virages d'un rayon minimal de 10.50 m (cf. ch. 5.1, p. 6) et les surfaces de manœuvre et d'appui une largeur de 6 m et une longueur de 11 m au moins (cf. ch. 6, p. 9). Pour les bâtiments de faible hauteur - soit jusqu'à une hauteur totale de 11 m -, la longueur de la conduite déployée entre le véhicule d'extinction et l'entrée du bâtiment ne doit pas dépasser 80 m (cf. ch. 8, p. 11). Il ressort en l'occurrence des plans mis à l'enquête que le projet contesté bénéficie d'un accès direct et asphalté qui respecte les exigences de la directive CSSP concernant la largeur minimale de 3.50 m et le rayon de virage minimal de 10.50 m. Les sapeurs-pompiers disposeront en outre d'une surface de manœuvre et d'appui de 7.50 m à 8 m de large environ sur le tronçon d'à peu près 25 m de long qui surplombe la parcelle n° 895, devant les garages de la parcelle n° 893. Les plans d'enquête montrent pour le reste que les prescriptions de la directive CSSP pourront également être respectées au débouché sur le chemin du Châno ou encore au niveau du chemin de la Maraîche, en contrebas de la parcelle n° 895. Les parties divergent sur la hauteur du bâtiment à construire, la municipalité considérant que celle-ci est de 11 m et les recourants de 12.12 m jusqu'au faite du toit. La directive CSSP reprend à cet égard la définition contenue dans la directive AEAI 10-15fr (version du 1<sup>er</sup> janvier 2019) intitulée " termes et définitions ", qui précise, en page 24, que la " hauteur totale " d'un ouvrage correspond à la plus grande hauteur entre le point le plus haut de l'ensemble du toit et les points situés perpendiculairement en-dessous de ce point sur le terrain de référence (ou terrain naturel). Dans le cas d'espèce, la municipalité a produit des plans de coupes et des plans de façades, le 31 janvier 2019, dont il ressort que le faite du toit sera légèrement inférieur à 11 m depuis le terrain naturel de référence. Le projet doit donc être considéré comme un bâtiment " de faible hauteur " au sens de la directive CSSP. Dans un tel cas de figure, il n'est pas nécessaire que le véhicule d'extinction s'arrête au pied de la façade de l'habitation: il est en principe suffisant qu'il puisse s'approcher suffisamment près du bâtiment, la conduite d'eau à déployer ne pouvant excéder 80 m. Il ne fait pas de doute que cette exigence pourra être respectée en l'espèce, la parcelle n° 895 à construire étant même accessible aux pompiers depuis le chemin du Châno ou depuis le chemin de la Maraîche, à une distance de moins de 80 m. L'accessibilité du projet aux sapeurs-pompiers doit ainsi être tenue pour suffisante. On relève pour le surplus que les aspects liés à la prévention incendie sont de compétence municipale (cf. synthèse CAMAC, p. 3) et que le permis de construire est assorti de la

condition que " les prescriptions de protection incendie de l'AEAI 2015 [soient] strictement respectées ". Il appartiendra donc au constructeur de s'y conformer scrupuleusement et à la municipalité de veiller au respect de cette exigence. cc) On ne voit pas, enfin, que la question de l'accès à la parcelle n° 895 par les services de voirie puisse faire échec au projet. Le chemin existant paraît présenter une largeur suffisante. Mais surtout, il y a lieu de se référer à la pratique de la municipalité, qui a précisé dans ses écritures que les futurs habitants de l'immeuble pourraient déposer leurs ordures directement le long du chemin du Châno le jour du ramassage des déchets. d) Compte tenu de ce qui précède, le grief des recourants relatif à l'accès insuffisant doit être écarté. Il convient cependant de compléter la décision attaquée pour que la suppression de la place de parc visiteurs résultant du plan modifié du 31 octobre 2018 soit intégrée dans le permis de construire. Cette modification, apportée au projet après l'enquête publique, ne doit pas faire l'objet d'une nouvelle enquête, ni d'une enquête complémentaire dès lors qu'elle tend à corriger des éléments critiqués par les recourants (arrêts AC.2018.0433 du 6 décembre 2019 consid. 2a/bb; AC.2019.0052 du 28 octobre 2019 consid. 1a) et qu'elle va dans le sens d'une diminution de l'importance du projet (diminution du nombre total de places de parc). Le recours sera très partiellement admis sur ce point.

#### **E. 4**

Les recourants reprochent à la municipalité de ne pas avoir pris en compte la surface du couvert à voitures dans le calcul de la distance aux limites et dans le calcul du COS, du fait qu'il s'agirait d'une construction souterraine. a) Au niveau communal, l'art. 49 RGA soumet les bâtiments d'habitation situés dans la zone d'exploitations para-agricoles et d'habitation aux règles de la zone d'habitation (art. 14 ss RGA), soit notamment aux dispositions suivantes: " Art. 17 Distances aux limites La distance mesurée entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de 6 mètres au minimum. Si la longueur d'une des façades dépasse 18 mètres, la distance minimum est portée à 8 mètres sauf pour l'une des façades où elle est maintenue à 6 mètres. [...] Art. 21 Surface bâtie La surface bâtie est comprise entre 80 et 250 m<sup>2</sup>. Le coefficient d'occupation, rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, est limité à: - 0.20 si le bâtiment a un seul niveau visible sous la corniche - 0.15 si le bâtiment a deux niveaux visibles sous la corniche. " L'art. 67 RGA, applicable à toutes les zones, précise que les constructions souterraines ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface bâtie. L'art. 69 RGA définit le régime applicable aux constructions souterraines comme suit: " Art. 69 Constructions souterraines Est considérée comme souterraine, une construction indépendante ou contiguë à un bâtiment dont une façade au plus est entièrement apparente une fois le terrain aménagé et dont les 2/3 du volume sont situés au-dessous du terrain naturel, respectivement la moitié au moins au-dessous du terrain aménagé en déblai. Sa toiture est traitée en terrasse-jardin, en place de stationnement ou engazonnée. Elle peut être édifiée dans les espaces réglementaires. Si la construction souterraine est contiguë à un bâtiment principal, elle n'est pas prise en considération pour l'application des dispositions relatives à la longueur maximum des façades. En outre, s'il s'agit de garages particuliers ou collectifs, sa hauteur ne compte pas pour un niveau supplémentaire à condition que sa toiture forme une terrasse-jardin avançant d'au moins 6 m par rapport à la façade aval du bâtiment principal. " L'art. 84 LATC délègue aux communes une compétence limitée pour la réglementation des constructions souterraines; cette norme fixe les limites dans lesquelles un règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, ainsi que dans le

coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1). Une telle réglementation n'est en effet applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). La jurisprudence a précisé que la construction souterraine dont l'impact visuel est important modifie de manière sensible la configuration des lieux et ne peut bénéficier de la dérogation prévue par l'art. 84 al. 1 LATC. Est décisive la modification de la configuration (ou de la topographie) entraînée par la construction de l'ouvrage souterrain, soit notamment lehaussement ou l'abaissement du terrain, l'aménagement de remblais ou de déblais, ainsi que l'édification de murs de soutènement, lorsque ces mouvements de terre ou ces murs rendent particulièrement visible à un œil extérieur l'ouvrage souterrain créé. Ainsi, le critère déterminant pour apprécier si la configuration des lieux n'est pas sensiblement modifiée au sens de l'art. 84 al. 2 LATC dépend aussi de l'impact visuel de la construction souterraine dans l'environnement construit, et non pas de savoir si la construction se trouve en grande partie sous le niveau du terrain naturel (arrêts AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 9a/bb; AC.2018.0414 du 16 juillet 2019 consid. 7a/cc).

b) Les recourants estiment que le couvert projeté ne répond pas à la définition de construction souterraine. Ils exposent que ses façades sud et est seront entièrement visibles une fois le terrain aménagé et que l'ouvrage ne respecte pas la proportion fixée à l'art. 69 RGA, compte tenu notamment du fait que les murs de soutènement dépassent la hauteur de 2.50 m admise par l'art. 99 RGA, en particulier au droit de l'escalier d'accès. Ils affirment de plus que la nature et le profil du sol vont être modifiés dans une mesure importante, notamment avec l'aménagement de la rampe d'accès qui nécessitera de remodeler le terrain naturel sur une grande surface. Le projet serait aussi susceptible de causer une gêne considérable aux recourants. Ils évoquent des nuisances visuelles et sonores liées aux futures manœuvres pour parquer sur le toit du garage ou accéder aux places de parc couvertes par la rampe, qui ne sera munie d'aucun dispositif de protection contre le bruit. Le recourant C. \_\_\_\_\_ regrette de se voir imposer une " plateforme surélevée plongeant dans son jardin ", en violation des règles de distances du Code rural et foncier vaudois (CRF; BLV 211.41), et craint les dégâts que les futurs mouvements de terre causeront aux végétaux plantés sur son fonds ou sur la limite de sa propriété. Le recourant D. \_\_\_\_\_ redoute lui aussi que la haie de thuyas présente sur la limite de sa propriété soit supprimée et que la configuration du terrain donnant accès à sa parcelle soit modifiée. Les recourants rappellent enfin que les places de stationnement doivent être fixées en retrait des limites de constructions selon l'art. 104 RGA. La municipalité soutient pour sa part que le couvert respecte les différentes dispositions invoquées par les recourants (art. 69, 99 et 104 RGA, art. 84 LATC). Elle expose que les 2/3 du volume du garage sont situés au-dessous du terrain naturel et que seule sa façade sud est entièrement apparente. Cet ouvrage s'inscrirait en outre dans la configuration du terrain en pente, sans modification sensible du profil et de la nature du sol, et n'entraînerait pas de sacrifice excessif pour le voisinage. La municipalité souligne à cet égard que la rampe d'accès ne sera empruntée que par quatre véhicules, que la haie de thuyas dont les recourants craignent la suppression est essentiellement située sur la parcelle n° 895 et que les questions de droit privé soulevées ne relèvent pas de l'autorité ou du juge administratif.

c) aa) Il ressort du plan de situation au dossier que le couvert à voitures ne respecte pas la distance de 6 m à la limite de propriété du côté nord et du côté ouest; cela n'est pas contesté par la municipalité. Il résulte en outre de la demande de permis de construire que l'immeuble d'habitation à réaliser présente une surface bâtie de 171.87 m<sup>2</sup> pour une surface de parcelle de 1'146 m<sup>2</sup>. Il atteint donc à lui seul la limite admissible du COS, qui équivaut

à 171.90 m<sup>2</sup> (1'146 m<sup>2</sup> x 0.15 s'agissant d'un bâtiment à deux niveaux visibles sous la corniche), sans qu'il soit possible de prendre encore en compte la surface bâtie du garage. Il sied dès lors d'examiner si ce dernier peut être qualifié de construction souterraine, pouvant bénéficier de la dérogation de l'art. 84 al. 1 LATC. Le plan des coupes et façades du 17 avril 2018 montre que seule la façade sud du couvert à voitures est entièrement visible, les façades est et ouest étant partiellement dissimulées par le terrain aménagé. Il est vrai que la façade ouest présente une hauteur en partie dégagée allant jusqu'à 3 m au-dessus du terrain aménagé (en comparant l'altitude du terrain aménagé, de 414.15 m au niveau de l'entrée du parking, avec celle du terrain naturel et aménagé, de 417.16 m au niveau de la dalle du toit du couvert). Elle reste toutefois en majeure partie absorbée et dissimulée dans la forte pente du terrain. La façade est n'est quant à elle que très partiellement visible. Les recourants soutiennent que le plan des coupes et façades est trompeur sur ce point, en tant que la coupe a été effectuée au niveau de l'escalier d'accès plutôt qu'au droit de la façade est. Cette dernière n'en demeure pas moins que partiellement visible au niveau de l'escalier, qui s'intègre lui-même dans le terrain, en forte déclivité à cet endroit. Par ailleurs, la municipalité a joint à sa réponse du 13 novembre 2018 deux plans intitulés " calcul volume garage " (annexes n° 17 et 18), établis le 31 octobre 2018 par l'architecte du constructeur (cf. pièce n° 4 du bordereau des pièces produites par la municipalité). Il ressort de l'annexe n° 17 que le garage présente un volume total de 295.97 m<sup>3</sup>, avec un volume enterré de 268.85 m<sup>3</sup>. L'annexe n° 18 mentionne quant à elle un volume total de 316.18 m<sup>3</sup>, dont 281.42 m<sup>3</sup> sont situés au-dessous du terrain naturel. Le tribunal n'est pas en mesure de déterminer d'où provient la différence entre les deux variantes proposées. Quoi qu'il en soit, le garage est enterré à 90 % selon la première variante, respectivement à 89 % selon la deuxième variante. Son volume est donc largement situé au-dessous du terrain naturel, conformément à l'art. 69 RGA. Enfin, les recourants ne précisent pas le calcul dont il découlerait que le projet ne respecte pas l'art. 99 RGA (et ainsi l'art. 69 RGA), qui prévoit que dans les terrains en pente, les murs de soutènement des terrasses aménagées devant les constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 2.50 m, sauf disposition spéciale admise par la municipalité. Le tribunal ne dispose pas des éléments nécessaires pour reconstituer ledit calcul. Il n'entrera par conséquent pas en matière sur ce grief, dont le bien-fondé n'est pas établi. On constate ensuite, à la lecture des plans (notamment des coupes), que les travaux à entreprendre n'impliqueront pas une modification significative de la topographie du terrain. Le garage doit être réalisé sur une parcelle en forte pente en direction du sud. Sa construction impliquera un déblai qui ne sera pas supérieur à 3 m par rapport au terrain naturel sur une distance de 13 m environ, couvrant la surface du couvert et l'espace plus au sud permettant d'accéder à l'entrée du parking et à l'entrée de l'immeuble au niveau de son rez supérieur. Les futurs mouvements de terre seront ainsi limités. De manière générale, le garage ne modifiera pas de manière sensible l'aspect visuel du terrain, également au niveau de la future rampe d'accès dont la pente sera tout de même de 13.5 %. On ne voit pas, enfin, en quoi le projet entraînerait des inconvénients excessifs pour le voisinage, en particulier pour les recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ dont la parcelle n° 893 est située en amont du terrain à construire. Les mouvements de véhicules supplémentaires induits par l'utilisation du garage de huit places (compte tenu de la modification du 31 octobre 2018) seront limités et n'entraîneront pas de nuisances excessives. La rampe d'accès, qui s'étire sur une vingtaine de mètres environ, ne sera empruntée que par les habitants de l'immeuble projeté, plus particulièrement par les bénéficiaires des quatre places de parc couvertes. Le couvert à voitures ne paraît en outre pas être aménagé à ce point en surplomb de la parcelle

n° 61 qu'il offrirait une vue plongeante sur cette dernière. C'est du reste à juste titre que la municipalité a rappelé que les griefs de droit privé soulevés par les recourants ne relèvent pas du juge administratif et ne sont donc pas déterminants dans la présente cause. Il convient par conséquent d'admettre, avec l'autorité intimée, que le projet ne modifiera pas sensiblement le profil ni la nature du sol et n'entraînera pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage et en particulier pour les recourants. Il s'ensuit que le couvert à voitures constitue bien une construction souterraine au sens de l'art. 69 RGA, qui peut s'inscrire dans les espaces réglementaires et dont la surface ne doit pas être prise en considération dans le COS. L'octroi d'une dérogation fondée sur l'art. 84 al. 1 LATC ne prête pas le flanc à la critique et ce grief doit partant également être rejeté. bb) Les recourants rappellent encore la teneur de l'art. 104 RGA, qui prévoit que les emplacements de stationnement sont fixés en retrait des limites de constructions; ce principe est tempéré par la faculté donnée à la municipalité d'admettre d'autres solutions étudiées avec elle. Dans sa décision et dans sa réponse sur le recours, la municipalité a précisé que cette disposition se référait aux limites avec le domaine public (" alignements routiers "), et non aux limites de construction avec les fonds voisins. De jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation du règlement communal, ce qui implique que la CDAP s'abstienne de sanctionner la décision attaquée dans la mesure où la lecture faite par l'autorité communale n'est pas insoutenable (arrêts AC.2019.0161 du 8 janvier 2020 consid. 1b/bb; AC.2019.0097 du 3 janvier 2020 consid. 6b). Le couvert à voitures, qui est contigu à la limite avec la parcelle n° 893 et le chemin d'accès, s'avère ainsi conforme à l'interprétation adoptée par la municipalité pour l'application de l'art. 104 RGA.

#### **E. 5**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être très partiellement admis et la décision attaquée complétée en ce sens que la suppression de la place de parc visiteurs résultant du plan modifié du 31 octobre 2018 est intégrée dans le permis de construire. La décision est confirmée pour le surplus. Vu l'issue du litige, des frais légèrement réduits seront mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 49 al. 1 LPA-VD). Obtenant pour l'essentiel gain de cause et ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, la municipalité aura droit à des dépens légèrement réduits, à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 55 LPA-VD).

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