

# VD\_OMNI AC.2019.0118 vom 10. November 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-11-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0118](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0118)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0118 du 10 novembre 2020

IT: VD\_OMNI AC.2019.0118 del 10 novembre 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Gryon, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ | Recours contre une décision autorisant l'agrandissement et la rénovation d'un chalet. En l'occurrence, les travaux envisagés impliquent la création d'un volume supplémentaire dans les espaces réglementaires, ce qui constitue une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur relative à la distance aux limites de propriété, au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. Rappel de la jurisprudence selon laquelle une transformation impliquant une telle aggravation ne peut être admise par le biais d'une dérogation. CUS en outre dépassé: le réduit disposant d'une hauteur et d'un éclairage suffisants, s'apparentant à un dressing, doit être compté dans les surfaces habitables. Recours admis.

## Erwägungen

### E. 1

Les constructeurs contestent la qualité pour recourir de A. \_\_\_\_\_. a) La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), applicable 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 du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (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). Ainsi, 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). 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 cette qualité. Le critère de la distance constitue certes un indice essentiel, mais 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 p. 52; 137 II 30 consid. 2.2.2 p. 33). Le voisin a un intérêt digne de protection à se prévaloir de dispositions relatives à la hauteur d'une construction, à sa densité, à la distance aux limites et aux immixtions (ATF 135 II 145 consid. 6.2 p. 152 et les références citées). Le Tribunal fédéral a en outre jugé que les griefs fondés sur des dispositions de droit des constructions relatives à l'esthétique et au volume du projet litigieux sont de ceux qui fondent la qualité pour recourir des voisins car ils ont un effet direct sur l'usage de leur immeuble et la valeur de celui-ci (arrêt 1C\_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 5, dans lequel la recourante s'est vu reconnaître un intérêt digne de protection au maintien d'un dégagement vers le lac, s'agissant d'un projet de surélévation d'un bâtiment). b) En substance, les constructeurs soutiennent que la qualité pour recourir devrait être niée au recourant, dès lors qu'il ne démontrerait pas que le projet - sous l'angle des différents griefs soulevés - aurait un impact sur sa situation. S'agissant en particulier de l'éventuelle aggravation de l'atteinte à la réglementation relative aux distances aux limites, le recourant n'établirait pas que l'augmentation de la hauteur du bâtiment aurait une répercussion sensible sur la vue ou l'intimité dont il bénéficie. Le bâtiment des constructeurs serait tout aussi visible depuis la parcelle n° 934, que la distance à la limite avec la parcelle n° 1003 soit ou non respectée. Les constructeurs font en outre valoir que les lucarnes donneraient sur les côtés est et ouest, sans vue sur le nord où se trouve la parcelle du recourant. Concernant le respect du CUS, le recourant n'aurait aucun intérêt à se positionner sur la question des surfaces habitables à l'intérieur du bâtiment (le projet respectant la hauteur prescrite par le RPGA) et n'expliquerait du reste pas en quoi il serait particulièrement atteint par la répartition intérieure du chalet. Quant au grief lié à l'absence de places de parc, il relèverait d'une revendication dont le seul but serait de garantir l'application correcte du droit, sans que le recourant ne puisse prétendre à un intérêt personnel à ce que les constructeurs bénéficient - ou non - de places de parc sur la parcelle n° 1016. De l'avis du recourant, il ne ferait aucune doute que la qualité pour recourir devrait lui être reconnue. Se référant à l'emplacement de la parcelle n° 943 par rapport à la parcelle n° 1016 et à l'orientation du bâtiment ECA n° 814 (dont la principale vue donnerait sur le sud), il soutient que les travaux projetés - prévoyant le rehaussement et l'agrandissement du chalet ECA n° 744 - entraîneraient une augmentation du volume bâti visible depuis la parcelle n° 943, une diminution de la vue depuis cette même parcelle et une réduction de la sensation d'espace entre les parcelles. Par ailleurs, l'absence de places de stationnement sur la parcelle n° 1016 - alors que le projet viserait manifestement à créer deux logements distincts dans le chalet ECA n° 744 - aurait pour effet que les futurs occupants utiliseraient des places de parc supplémentaires sur le domaine public, à savoir dans le parking de la Barboleuse. Or, cet aspect du projet aurait

une influence certaine sur sa situation, dès lors que les clients du " bed and breakfast " qu'il exploite devraient justement se garer dans le parking de la Barboleuse, où les places de stationnement manqueraient déjà, en particulier durant la saison de ski. c) En l'espèce, il ressort du dossier que le recourant a participé à la procédure devant l'autorité précédente et que la parcelle n° 943, dont il est propriétaire, est directement voisine de celle des constructeurs (n° 1016). Par ailleurs, le recourant se plaint principalement de l'impact visuel du projet et soulève, entre autres, des griefs liés à la distance à la limite de propriété, à la dimension de la parcelle et au CUS. Dans la mesure où le projet porte sur l'agrandissement et la surélévation du chalet sis sur la parcelle n° 1016 - visible depuis la parcelle n° 943 -, on ne saurait retenir que les travaux en cause ne seraient pas susceptibles d'avoir une influence sur la situation du recourant. En effet, en tant que voisin direct, qui allègue de surcroît exploiter un établissement sur la parcelle n° 943, le recourant peut se prévaloir d'un intérêt de fait à une construction moins volumineuse sur la parcelle n° 1016 et d'un intérêt au maintien de la vue dont il bénéficie actuellement. Dans ces circonstances, la qualité pour recourir doit lui être reconnue. Les autres conditions de recevabilité étant satisfaites (art. 79, 92, 95 et 99 LPA-VD), il convient d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

A titre de mesures d'instruction, le recourant a sollicité la tenue d'une inspection locale, ainsi que la production de l'entier du dossier municipal concernant le projet, y compris des informations relatives à la question du chauffage du rez inférieur. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01), comprend notamment le droit pour l'administré de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes 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 p. 170; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; CDAP PE.2018.0117 du 7 janvier 2019 consid. 2a). Devant le tribunal, la procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Toutefois, lorsque les besoins de l'instruction l'exigent, l'autorité peut tenir une audience (art. 27 al. 2 LPA-VD) et recourir à une inspection locale (art. 29 al. 1 let. b 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 par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. é.g. 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 p. 299; TF 2C\_954/2018 du 3 décembre 2018 consid. 5; CDAP PE.2018.0208 du 29 mai 2019 consid. 3a). b) En l'espèce, les éléments figurant au dossier, notamment le plan de situation établi par le géomètre et les différents plans d'architecte, permettent au tribunal de se faire une idée complète et précise des faits pertinents et de la configuration des lieux. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause et renoncera en conséquence à une vision locale, ainsi qu'à la production de pièces complémentaires relatives à la question du chauffage du rez inférieur, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des parties.

## **E. 3**

[...]. cc) Selon la jurisprudence, l'art. 80 LATC ne s'applique en principe qu'aux bâtiments dont l'irrégularité est due à un changement postérieur de la réglementation, et non à ceux d'emblée non réglementaires. Cette disposition peut néanmoins leur être appliquée par analogie lorsqu'ils sont l'objet d'une tolérance de la part des autorités et, a fortiori, lorsqu'ils ont bénéficié d'un permis de construire qu'il n'est pas question de révoquer (CDAP AC.2018.0079 du 4 septembre 2018 consid 4b; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 1e/aa; AC.2007.0256 du 24 décembre 2008 consid. 3b et les références citées). Dans un tel cas, les transformations et agrandissements ultérieurs ne peuvent être autorisés qu'aux conditions de l'art. 80 al. 2 LATC, c'est-à-dire qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone, et qu'il n'en résulte pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients pour le voisinage. Cette disposition n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; il prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (TF 1C\_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; CDAP AC.2016.0289 du 25 septembre 2017 consid. 5a/bb et les références citées). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur au sens de l'art. 80 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée. Les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière qu'en relation avec l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (CDAP AC.2018.0079 précité consid. 4b et les références citées). Enfin, l'art. 80 LATC est exhaustif, en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict ni plus permissif à cet égard (CDAP AC.2013.0401 du 4 mars 2014 consid. 3a et les références citées). La réglementation sur les distances aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit en particulier être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC (CDAP AC.2017.0043 du 28 mai 2018 consid. 6b et les références citées). Le tribunal a par ailleurs considéré que lorsque des transformations intervenaient dans les limites des volumes existants n'impliquant aucune emprise supplémentaire à l'intérieur des espaces réglementaires (distances aux limites de propriété) par rapport à la construction existante et sans influence sur l'affectation, de tels travaux n'étaient pas de nature à aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ( CDAP AC.2017.0043 précité consid. 6b et les références citées ). b) En l'espèce, les angles nord-est et sud-est du chalet se trouvent, respectivement, à 3,40 m et 3,00 m de la parcelle n° 1003. Le chalet empiète ainsi dans la distance de 5 m à la limite de propriété prescrite par l'art. 16 RPGA et doit être considéré comme non conforme à cette règle. La date de construction du chalet concerné n'étant pas précisée, on ignore s'il est devenu non conforme postérieurement à l'entrée en vigueur du RPGA ou s'il a d'emblée été construit de manière non conforme et a fait l'objet d'une tolérance de la part des autorités. Il ressort en effet du plan de situation que l'emprise au sol du bâtiment "selon cadastre" ne correspond pas à celle "selon état des lieux"; le bâtiment "selon cadastre" respecte la distance de 5 m à la limite de propriété, alors que le bâtiment existant "selon état des lieux" ne la respecte pas. Ce point n'est pas abordé par les

parties, qui fondent néanmoins leur analyse sur l'art. 80 LATC, ce qui laisse à penser que le chalet en cause aurait été construit avant l'entrée en vigueur du RPGA et serait devenu non conforme postérieurement à celle-ci. Quoi qu'il en soit, le projet doit, en tout état, être examiné au regard de l'art. 80 LATC, lequel serait appliqué par analogie dans l'hypothèse où le bâtiment aurait d'emblée été construit de manière non conforme à la distance prescrite à la limite de propriété, en bénéficiant d'une tolérance de la part des autorités à cet égard. c) Il convient ainsi de déterminer si le projet litigieux - portant sur la transformation et l'agrandissement du chalet - respecte les exigences posées par l'art. 80 al. 2 LATC. aa) Selon le recourant, le projet constituerait une aggravation de l'atteinte à la réglementation relative à la distance à la limite de propriété, en ce sens qu'il prévoit une augmentation de la hauteur du bâtiment sur toute son empreinte, soit également dans sa partie est qui empiète dans les espaces réglementaires. En outre, la surélévation projetée serait à l'origine d'inconvénients pour le voisinage, dès lors qu'elle entraînerait une perte de vue et d'intimité pour la parcelle n° 943, impactant de manière négative l'activité de " bed and breakfast ". L'avant-toit projeté, du côté est, serait également problématique. D'une longueur de 1,60 m, il s'inscrirait à une distance de 1,80 m de la parcelle n° 1003 pour l'angle nord-est du chalet (3,40 m - 1,60 m) et à une distance de 1,40 m pour l'angle sud-est (3,00 m - 1,60 m). Cet élément de construction viendrait réduire davantage la distance - déjà insuffisante - entre le chalet et la parcelle voisine et imposerait - tout comme la surélévation - un volume supplémentaire face au bâtiment du recourant, lui ôtant une partie de la vue vers le sud et réduisant l'impression d'espace entre le domaine bâti, sans que cette modification ne soit imposée par une raison objective. L'autorité intimée, pour sa part, semble avoir examiné le projet exclusivement sous l'angle d'une éventuelle aggravation des inconvénients pour le voisinage, et non de celle d'une éventuelle aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur. Elle a en effet retenu, à l'appui de la décision attaquée, que la distance non réglementaire à la limite, déjà existante avec le bâtiment actuel, se situait du côté est (soit du côté de la parcelle n° 1003) et ne concernait pas directement la propriété des opposants. Elle a en outre rappelé que les opposants avaient eux-mêmes bénéficié d'une dérogation à la distance à la limite en 2011, leur permettant de créer un local de rangement et une aire de repos pour le sauna sis sous la terrasse de leur bâtiment, avec l'accord du précédent propriétaire de la parcelle n° 1016. Dans sa réponse au recours, l'autorité intimée a encore relevé que le projet était conforme, " ne portant pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation selon l'art. 80 LATC qui soit insupportable pour le voisinage immédiat ". bb) En l'occurrence, le projet prévoit une augmentation de la hauteur du bâtiment dans son ensemble. Selon les plans au dossier (datés du 4 mars 2019), il est prévu d'élever le faîte de 1,20 m, sans modifier l'emprise au sol du bâtiment. L'agrandissement projeté implique ainsi la création d'un volume supplémentaire dans les espaces réglementaires, du côté est, ce qui doit être considéré - conformément à la jurisprudence précitée - comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur, relative à la distance aux limites de propriété. Il en va de même de l'avant-toit projeté du côté est, qui s'inscrit également dans les espaces réglementaires et qui vient réduire davantage encore l'espace séparant le chalet concerné de la parcelle n° 1003. Il apparaît, pour ce motif déjà, que le projet n'est pas conforme à l'art. 80 al. 2 LATC. Dans cette mesure, la question de savoir si les travaux en cause entraîneraient de surcroît - sous l'angle de la distance à la limite de propriété - une aggravation des inconvénients pour le voisinage peut rester indécise. cc) Enfin, dès lors qu'il est fait mention d'une dérogation à la réglementation relative à la distance aux limites de propriété, il convient d'examiner si l'autorité intimée était habilitée à autoriser le projet

par ce biais, en dépit de sa non conformité à l'art. 80 al. 2 LATC. aaa) L'art. 85 LATC, relatif aux dérogations dans la zone à bâtir, a la teneur suivante: " 1 Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. 2 Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." Aux termes de la jurisprudence, une transformation impliquant une aggravation de la non réglementarité d'une construction ne peut être admise par le biais d'une dérogation. Les possibilités de transformer un bâtiment non réglementaire sont en effet régies exhaustivement par l'art. 80 LATC, le droit communal ne pouvant être plus permissif; or, il résulte du texte clair de l'art. 80 al. 2 LATC que la transformation d'un bâtiment non réglementaire ne doit pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur (CDAP AC.2013.0401 du 4 mars 2014 consid. 4c/bb; AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 1 e/bb; AC.2005.0110 du 29 mars 2006 consid. 3e). bbb) En d'autres termes, l'art. 80 al. 2 LATC ne laisse pas de place à une éventuelle dérogation communale visant à admettre une transformation et un agrandissement impliquant - comme c'est le cas en l'espèce - une aggravation de l'atteinte à la réglementation relative à la distance aux limites de propriété. L'autorité intimée ne pouvait donc recourir à ce moyen pour admettre le projet litigieux. Enfin, quand bien même l'autorité intimée relève que le recourant aurait lui-même bénéficié d'une dérogation à la distance prescrite à la limite de propriété en 2011, dans le cadre de travaux relatifs à son propre chalet, il ne ressort pas du dossier qu'il existerait une pratique communale - illégale -, consistant à autoriser les projets impliquant une aggravation de l'atteinte à la réglementation relative à la distance à la limite, dans laquelle ladite autorité entendrait persister à l'avenir (sur ce point, cf. CDAP AC.2017.0190 du 3 janvier 2018 consid. 4d et les références citées). dd) En conclusion, le projet - en tant qu'il ajoute un volume supplémentaire dans les espaces réglementaires - n'est pas conforme à l'art. 80 al. 2 LATC et ne saurait faire l'objet d'une dérogation. Bien fondé, le grief est admis.

#### **E. 4**

Le recourant estime que le projet entraînerait un dépassement du CUS prescrit. a) aa) L'art. 18 RPGA, applicable aux zones de chalets A, B et C, prévoit ce qui suit: "Le coefficient d'utilisation du sol est obtenu par le rapport entre la surface habitable brute de plancher et la surface constructible de la parcelle. La surface habitable brute de plancher d'un bâtiment se calcule en additionnant la surface des différents étages sur la base des dimensions extérieures du bâtiment, y compris les combles si elles sont habitables. N'entrent pas en ligne de compte dans le calcul du coefficient les surfaces des balcons, les garages, les sous-sols et les locaux de service du rez-de-chaussée. Le coefficient d'utilisation du sol ne devra pas dépasser: En zone de chalets A : 0,25 [...]". bb) La jurisprudence a précisé que pour déterminer si un local doit être pris en considération dans le CUS, il convient de déterminer s'il est habitable. A cet égard, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Dans le cadre de cet examen, il y a lieu en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en

conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (CDAP AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 4a/cc; AC.2017.0379 du 7 janvier 2019 consid. 3a). Selon le glossaire figurant dans le commentaire du droit fédéral et vaudois de la construction (Bovay, Didisheim, Sulliger, Thonney, 4<sup>ème</sup> édition, 2010, Glossaire, Coefficient d'utilisation du sol, ch. 3, p. 603) n'entrent pas dans le CUS, toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; 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 portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive. cc) Les exigences de salubrité auxquelles se réfère la jurisprudence découlent des art. 27 et 28 RLATC, qui régissent la hauteur et l'éclairage des locaux destinés à servir à l'habitation et prévoient ce qui suit: " Art. 27 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. 2 Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. [...] Art. 28 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m<sup>2</sup> au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m<sup>2</sup> au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. [...]". b) aa) En l'espèce, la parcelle n° 1016 présente une surface de 685 m<sup>2</sup>. Le coefficient à appliquer étant de 0,25, la surface brute de plancher utile (SBPu) maximale autorisée est de 171,25 m<sup>2</sup>. Selon les indications figurant sur les plans n os 01 et 02 du 4 mars 2019, les surfaces habitables comptabilisées dans le calcul du CUS s'élèvent à 171,24 m<sup>2</sup>, soit au maximum autorisé. bb) De l'avis du recourant, certaines pièces - exclues du calcul du CUS par les constructeurs - seraient habitables et devraient par conséquent être prises en considération dans le calcul précité. Il en irait ainsi du local de rangement situé dans la partie sud-est du rez inférieur, de la cave située à ce même étage, du local intitulé "buanderie, réduit skis" au rez-de-chaussée, des réduits situés dans la partie ouest de l'étage supérieur, ainsi que d'une partie (" quelques mètres carrés ") du réduit situé dans la partie nord-est de ce même étage. L'autorité intimée soutient, pour sa part, qu'il paraîtrait correct de ne pas tenir compte du local de rangement sis au rez inférieur, étant donné que ce dernier dispose d'un accès donnant sur l'extérieur et aucune liaison directe avec la partie habitable du bâtiment. Les suspicions d'abus de droit sur l'usage ou non de locaux de service en chambres ne relèveraient pas de la police des constructions et ne constitueraient pas des motifs de refus d'un permis de construire, la conformité étant vérifiée lors de la délivrance du permis d'habiter. Enfin, il serait fort probable que la révision du PGA, à laquelle la commune de Gryon s'attellerait, aboutisse à la modification des normes de volume, hauteurs et coefficients d'utilisation pour le secteur concerné. cc) Le tribunal examinera en premier lieu la question des SBPu prévues à l'étage supérieur. Selon les plans du 4 mars 2019, l'étage en cause abrite trois chambres, à savoir

deux du côté ouest et une du côté est, lesquelles présentent des surfaces nettes de, respectivement, 9,98 m<sup>2</sup>, 9,97 m<sup>2</sup> et 12,53 m<sup>2</sup>. Chacune de ces chambres communique avec un réduit attenant, d'une surface nette respective de 4,35 m<sup>2</sup>, 4,35 m<sup>2</sup> et 7,03 m<sup>2</sup>. Il ressort du schéma représenté sur le plan n° 07 que les constructeurs n'ont pas compté les trois réduits précités dans le calcul du CUS. Aux termes des explications fournies par les constructeurs, ces espaces ne pourraient être considérés comme des surfaces habitables, dès lors qu'ils ne seraient pas chauffés, ne disposeraient pas d'accès directs aux surfaces habitables et présenteraient une hauteur inférieure à 2,40 m. On observe toutefois que les réduits en cause présentent des surfaces non négligeables par rapport aux surfaces des chambres, qu'ils communiquent directement avec celles-ci et qu'ils sont éclairés par une ou plusieurs lucarnes. En outre, il apparaît, à la lecture des plans, que ces espaces sont isolés de la même manière que le reste de l'étage sur lequel ils se trouvent. S'agissant en particulier du réduit situé dans la partie sud-ouest de l'étage, on constate qu'il présente une surface nette de 4,35 m<sup>2</sup> et une hauteur oscillant entre 2,25 m et 2,40 m. Entièrement situé sous l'élément en saillie du toit, il est largement éclairé par deux lucarnes d'une dimension de 0,80 m x 0,50 m chacune, ainsi que par une ouverture de 0,50 m x 0,50 m, correspondant à une surface totale de 1,05 m<sup>2</sup> (0,40 m<sup>2</sup> + 0,40 m<sup>2</sup> + 0,25 m<sup>2</sup>), soit supérieure à la surface minimale de 0,80 m<sup>2</sup> fixée par la jurisprudence pour l'éclairage par des lucarnes (art. 28 RLATC). On retiendra ainsi que le réduit en cause dispose d'une hauteur et d'un éclairage suffisants, selon les critères précités. Compte tenu de son affectation, il s'apparente du reste à un dressing, considéré par la jurisprudence comme une surface habitable (cf. CDAP AC.2015.0336 du 2 juin 2016 consid. 4c/bb et les références citées, dont il ressort que le tribunal a déjà eu l'occasion de juger qu'un réduit comportant deux armoires, apparaissant comme un dressing-room, constituait une surface habitable). Enfin, le réduit litigieux se distingue des locaux expressément exclus du calcul du CUS par le RPGA. Dans ces conditions, la surface en cause, d'environ 5 m<sup>2</sup> (en comptant les murs extérieurs dans la tranche), constitue une surface habitable et doit être prise en considération dans le calcul du CUS. Or, l'ajout de cette surface à la somme des surfaces déjà comptabilisées (soit 171,24 m<sup>2</sup>) entraîne un dépassement des SBPu autorisées, équivalent à environ 2,9% (5 x 100 x 171,25), ce qui n'est pas négligeable. Il s'ensuit que le projet litigieux ne respecte pas le CUS prescrit et que c'est dès lors à tort que l'autorité intimée l'a autorisé. Il sied encore de préciser que l'argument développé par l'autorité intimée, visant à dire que la révision à venir du RPGA aurait probablement pour effet de modifier, entre autres, les coefficients d'utilisation (dans le sens d'une densification), n'y change rien; on ne saurait en effet prendre en considération un éventuel futur règlement modifié, dont on ne connaît pas la teneur. On observe à cet égard que l'autorité intimée n'a du reste pas produit, dans la présente cause, une version modifiée du RPGA et que la version disponible sur le site internet de la commune, n'avait, au moment de la rédaction du présent arrêt, pas fait l'objet de modifications sur ce point. Le CUS étant dépassé comme on l'a vu, la question de savoir si les autres réduits et pièces incriminées doivent également être considérés comme des surfaces habitables, à prendre en compte dans le calcul du CUS, peut demeurer indécise. En conclusion, ce deuxième grief est admis.

## **E. 5**

Les lucarnes ne seraient pas réglementaires. a) L'art. 60 RPGA, applicable à toutes les zones, a la teneur suivante: "Lorsque les combles sont habitables et que l'architecture du bâtiment s'y prête, des lucarnes d'un type agréé préalablement par la Municipalité sont autorisées aux conditions suivantes : a) le toit des lucarnes doit avoir obligatoirement une

pente minimale de 10%, il ne peut pas prendre naissance à moins d'un mètre du faite de la toiture. b) la somme des largeurs des lucarnes construites en rangée ou séparément ne peut dépasser la moitié de la longueur de la toiture correspondante. c) lorsque les combles comprennent deux niveaux habitables, les lucarnes sont interdites au niveau supérieur. d) la hauteur maximale des lucarnes hors tout est de 1.40 m. Les faces extérieures des lucarnes ne pourront ni dépasser le prolongement des façades, ni interrompre les avant-toits. [...]."

b) Selon la jurisprudence, à défaut de dispositions expresses ou en présence de dispositions imprécises du règlement communal, sont considérées comme lucarnes uniquement des " petites fenêtres pratiquées dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour à l'espace qui est sous les combles sans en augmenter sensiblement le volume "; cette dernière condition est remplie lorsque l'augmentation du volume par l'excroissance ne dépasse pas le 10<sup>ème</sup> du volume total des locaux éclairés par celle-ci (cf. CDAP AC.2018.0263 du 13 janvier 2020 consid. 7b; AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5 et les références). La jurisprudence a en outre précisé que la réglementation concernant les ouvertures en toitures avait essentiellement pour objet de protéger l'aspect de celles-ci, en veillant à ce qu'elles ne soient pas dénaturées par des ouvertures trop importantes qui auraient pour seul but d'augmenter les surfaces habitables dans l'espace des combles (cf. CDAP AC.2018.0416 du 2 septembre 2019 consid. 6c; AC.2013.0397 du 19 août 2014 consid. 7). c) Il convient ainsi de déterminer si le projet répond aux exigences précitées. En l'espèce, compte tenu de son volume et de son affectation à l'habitation, l'étage prévu sous la toiture doit manifestement être considéré comme habitable. Par ailleurs, l'architecture du bâtiment ne semble a priori pas s'opposer à la création de lucarnes en toiture. On observe toutefois que les lucarnes et ouvertures projetées s'inscrivent dans un élément de construction en saillie dépassant la largeur de celles-ci et constituant une seule et même excroissance sur chaque pan de toit. D'une largeur de 4,80 m, cet élément correspond à la moitié de la largeur de la toiture (9,80 m), prend naissance à plus de 1,00 m du faite, présente une pente de 10% et une hauteur hors tout s'élevant à 0,90 m. Si les faces extérieures de ces saillies n'interrompent pas les avant-toits, il semblerait toutefois qu'elles dépassent le prolongement des façades (cf. plans n os 03 et 04), ce qui est proscrit par le règlement. Par ailleurs, on pourrait se poser la question de savoir si ces éléments peuvent, au fond, être considérés comme des lucarnes; en effet, il apparaît qu'ils visent non seulement à apporter de la lumière à l'étage concerné, mais également à créer du volume supplémentaire sous la toiture, ce qui a pour effet, en l'occurrence, de modifier de manière notable l'aspect du toit. Quoi qu'il en soit, dès lors que le recours doit de toute façon être admis pour d'autres motifs, la question de savoir si le projet est réglementaire sous cet angle peut rester indécise.

## **E. 6**

Le recourant soulève également des griefs relatifs à la surface de la parcelle, à la conformité des avant-toits, à la licéité de l'étage supérieur, ainsi qu'à l'absence de places de parc. Or, dans la mesure où les travaux projetés ne sont pas réglementaires - à tout le moins - sous l'angle de la distance aux limites et du CUS et qu'un éventuel nouveau projet sera nécessairement différent du projet litigieux, il apparaît vain de se prononcer, dans le cadre du présent arrêt, sur ces autres griefs.

## **E. 7**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis. La décision de levée d'opposition est annulée. Il en va de même du permis de construire délivré. Les constructeurs succombant, les frais de justice seront mis à leur charge (art. 49 al. 1, 91 et 99

LPA-VD et art. 4 du Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015, TFJDA; BLV 173.36.5.1). Le recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens à la charge des constructeurs (art. 55, 91 et 99 LPA-VD et art. 10 et 11 TFJDA).

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