

VD_OMNI AC.2020.0188 vom 7. Juli 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-07-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0188

FR: VD_OMNI AC.2020.0188 du 7 juillet 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0188 del 7 luglio 2021

Regeste

A. _____ /Municipalité de Corcelles-près-Payerne, B. _____ | Levée par la municipalité d'une opposition à un permis de construire portant sur une villa de deux étages. Recours formé par le propriétaire de la parcelle voisine sise en zone agricole. Afin de respecter le COS, c'est à juste titre que le constructeur a réduit le balcon à une profondeur de 1.5 m. Rejet des griefs relatifs aux distances aux limites: les façades du bâtiment se présentant obliquement par rapport aux limites de propriété, la distance réglementaire de 6 m. prévue par le RPGA se mesure sur la moyenne des points de la façade, aucun de ceux-ci ne pouvant empiéter de plus d'un mètre sur cette distance; cette distance est respectée compte tenu de la réduction de la taille du balcon. La piscine et le couvert à voitures-local de vélos étant des dépendances au sens du RPGA, ils ne sont pas soumis aux exigences de distances aux limites selon le RPGA et peuvent être autorisés dans les espaces entre la villa et les limites de propriétés voisines. En ce qui concerne les distances par rapport à la voie publique, la villa respecte celle prévue par le RPGA, ainsi que la distance minimale prévue par l'art. 36 LRou, les dépendances respectant quant à elles l'art. 37 LRou. La place de parc extérieure non couverte est un aménagement extérieur au sens de l'art. 39 LROU et satisfait aux conditions de cette disposition et de l'art. 8 RLrou. Nombre de places de parc conforme aux normes VSS. Dérogation à l'altitude maximale prévue par le RPGA admissible vu la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (ATF 146 II 367) sur l'art. 18a al. 4 LAT prévoyant que l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire l'emporte en principe sur les aspects esthétiques. Admission très partielle du recours.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours suivant la notification de la décision attaquée, prévu par l'art. 95 de la loi cantonale vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours respecte les autres conditions formelles prévues par la loi (cf. art. 79 LPA-VD notamment), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière au fond.

E. 1.23

m cette altitude maximale. Elle estime par ailleurs qu'une telle dérogation n'occasionne aucune nuisance pour la parcelle appartenant au recourant, puisque celle-ci se trouve en zone agricole, et qu'elle est donc inconstructible. Le simple fait que la Municipalité ait déjà accordé une dérogation pour une parcelle voisine ne justifie pas à lui seul l'octroi d'une dérogation à la hauteur maximale prévue par l'art. 26 al. 2 RPGA, en ce qui concerne la parcelle du constructeur. En effet, ainsi que l'a relevé le conseil du recourant lors de l'inspection locale, la limitation de l'altitude dans la zone à gabarits limités où se trouve la parcelle n° 3632, par la fixation d'une cote absolue, résulte de la volonté du législateur communal de préserver le paysage dans ce secteur particulier, situé sur une colline et à la

limite de la zone agricole à protéger directement au nord de la parcelle. On ne saurait donc déroger à un tel but prescrit par le législateur communal sans motifs pertinents. Dans ses écritures, le constructeur a expliqué la configuration particulière du terrain, en pente, qui aurait pour conséquence de limiter la construction à un seul niveau si l'on voulait respecter la cote maximale de 481 m. Une telle solution serait contraire aux objectifs de densification prévus par la législation fédérale, en particulier l'art. 3 al. 3 let. a bis de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), qui prévoit que les autorités doivent prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des possibilités de densification des surfaces de l'habitat. En audience, la question d'un éventuel abaissement de la toiture a été évoquée, tout en conservant un deuxième niveau comme l'autorise le règlement (art. 26 al. 1 RPGA). Le constructeur et son architecte ont expliqué qu'un tel abaissement de la toiture aurait un impact sur le rendement énergétique des panneaux solaires prévus sur l'ensemble de la toiture. En effet, il convient de maintenir la pente d'environ 40 degrés pour obtenir un rendement optimal des panneaux. Un abaissement de la toiture nécessiterait alors de créer des ouvertures dans le toit (vélux) afin de respecter les exigences légales en matière d'éclairage, d'où une baisse de rendement énergétique. Dans un arrêt récent (ATF 146 II 367), le Tribunal fédéral a précisé que dans le cadre de l'interprétation d'une norme d'un règlement communal de police des constructions selon laquelle " l'orientation dominante des faîtes " devait être respectée, il fallait prendre en compte l'art. 18a al. 4 LAT. Cette disposition prévoit que "(...), l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur des constructions existantes ou nouvelles l'emporte en principe sur les aspects esthétiques ". Le Tribunal fédéral a relevé, en se référant à la doctrine, que l'art. 18a al. 4 LAT est directement applicable. Cette disposition s'applique partout où il faut apprécier, à l'occasion d'une demande d'autorisation de construire comprenant une installation solaire, des questions relevant notamment de l'intégration architecturale ou de l'application de clauses générales d'esthétique de la législation cantonale ou communale en matière de constructions, mais également lorsqu'il est question d'interpréter une notion juridique indéterminée. Cette règle a pour conséquence qu'en cas de pesée des intérêts, celui à promouvoir l'énergie solaire l'emporte en principe. (ATF 146 II 367 consid. 3.1.1 et les références citées). En d'autres termes, l'art. 18a al. 4 LAT restreint la marge d'appréciation des autorités délivrant les autorisations de construire (Jäger , op. cit., n° 61 ad art. 18a LAT). Dans le cas présent, il s'agit non pas d'interpréter une disposition communale dont le texte est clair, mais de procéder à une pesée des intérêts s'agissant de l'octroi d'une dérogation, conformément aux art. 71 RPGA et 85 LATC. En l'occurrence, l'intérêt public poursuivi par la limitation de l'altitude maximale poursuit un but essentiellement esthétique (protection du paysage). Cet intérêt s'oppose à une construction qui est par ailleurs réglementaire, mais qui se situe sur un terrain, dont la topographie en pente limite apparemment la possibilité soit de construire un second étage, soit d'assurer une couverture énergétique maximale par énergie solaire en cas de respect strict de la cote d'altitude de 481 m. La dérogation accordée par la Municipalité, quand bien même elle est très sommairement motivée, repose ainsi, par substitution de motifs, sur des motifs objectifs, soit les art. 3 al. 3 let. a bis LAT et l'art. 18a LAT. Au vu de la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral, cette pesée des intérêts milite clairement en faveur de l'octroi d'une dérogation. En ce qui concerne les intérêts du recourant, propriétaire de la parcelle voisine sise en zone agricole à protéger, ce dernier s'est contenté d'indiquer dans son acte de recours qu'il s'opposait, de manière générale, à toutes les dérogations sur les limites, en raison desquelles il verrait ses conditions de cultivation péjorées. On a vu que les distances aux

limites sont respectées, de sorte que l'on ne voit pas en quoi ses conditions d'exploitation seraient péjorées. On ne voit pas non plus en quoi une dérogation à l'altitude maximale du bâtiment serait de nature à lui créer un inconvénient majeur au sens de l'art. 71 RPGA. L'appréciation de la Municipalité sur ce point peut être confirmée. Force est ainsi de constater que la dérogation à l'altitude maximale de l'art. 26 RPGA est justifiée en l'espèce compte tenu de la pesée des intérêts en présence, et conforme aux art. 71 RPGA et 85 LATC. Ce grief est rejeté.

E. 2

Le litige porte sur divers éléments du projet de construction faisant l'objet du permis de construire n° 2020.17 délivré le 2 juillet 2020 à B. _____ par la Municipalité de Corcelles-près-Payerne. Il a été pris acte en audience que le recourant a renoncé à son grief en relation avec la pose de gabarits.

E. 3

Dans un premier argument, le recourant fait valoir que la surface bâtie prévue par le projet excède la surface maximale autorisée par l'art. 23 al. 2 RPGA, si l'on prend en compte le couvert ou cabanon situé au sud-est de la villa. a) L'art. 23 RPGA, applicable en zone de villas, prévoit ce qui suit: "Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 700 m² au moins, à raison d'une seule villa par 700 m². Cette surface peut être réduite à 400 m² dans le cas de villas mitoyennes. La surface bâtie ne peut excéder le 1/5 de la surface totale de la parcelle située dans la zone concernée. La surface des garages indépendants du bâtiment ou en annexe au bâtiment n'est pas comptée dans la surface constructible lorsque leurs surfaces ne dépassent pas 40 m² par villa." b) En l'occurrence, la parcelle n° 3632 mesure 757 m². Elle respecte la surface minimale de 700 m² prévue à l'art. 23 al. 1 RPGA. Conformément à l'art. 23 al. 2 RPGA, la surface bâtie ne peut excéder 1/5 de la surface totale de la parcelle, à savoir 151.4 m², comme le constate à juste titre l'annexe au rapport de contrôle du 16 mars 2020 de la Municipalité. Selon ce même document, la surface bâtie du projet mesure 148.42 m². La demande de permis de construire indique toutefois une surface bâtie de 171 m². Au vu de l'art. 23 al. 2 RPGA, qui exclut du calcul du COS les garages ne dépassant pas 40 m², c'est à juste titre que la Municipalité n'a pas pris en compte dans le COS le couvert à voitures et local à vélos. En effet, selon les indications du recourant à l'audience, cette construction a une surface de 39 m² - ce qui apparaît correct vu les plans du projet de construction. Cette surface est donc inférieure à 40 m² (cf. art. 23 al. 2 RPGA). Pour le surplus, le constructeur a déclaré lors de l'audience du 16 février 2021 renoncer à la construction du couvert-réduit au sud-est de la parcelle et qu'il ramènerait le balcon en façade sud-est à une profondeur de 1,5 m afin que ce dernier n'ait pas à être pris en considération dans le COS, conformément à la jurisprudence. A teneur des plans, le couvert-réduit a une surface de 8.75 m² (3.50 x 2.50). Quant au balcon en façade sud-est, au vu de ses dimensions (2.50 x 6.10 = 15.25 m²), il devrait également être inclus en principe dans le COS maximal, conformément à la jurisprudence selon laquelle, sauf disposition communale contraire, les éléments en saillie dont la profondeur dépasse celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) sont pris en considération dans le calcul du COS (AC.2019.0144 du 19 octobre 2020 consid. 3e/cc et les arrêts cités). En déduisant ces constructions de la surface bâtie indiquée dans la demande de permis de construire (171 m²), on arrive ainsi à une surface bâtie de 147 m² qui correspond pour l'essentiel à la surface retenue par la Municipalité (148.42 m²). Le projet est donc réglementaire s'agissant de la surface bâtie, mais il convient de réformer le

permis de construire en ce sens que le permis de construire est accordé, moyennant une réduction du balcon en façade sud-est à une profondeur de 1.50 m et le permis ne comprend pas la dépendance prévue au sud-est de la parcelle. Ce grief est ainsi partiellement admis.

E. 4

Le recourant conteste le respect des exigences en matière de distances aux limites. Il conteste la dérogation accordée à cet égard par la Municipalité. a) L'art. 25 RPGA ("distances"), se trouvant dans le chapitre IV RPGA ("zone de villas"), est libellé en ces termes: "La distance entre les façades et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions est de 6 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété." Intégrés au chapitre XIII du RPGA consacré aux "règles générales applicables à toutes les zones", les art. 50 RPGA ("façades en biais") et 59 RPGA ("dépendances de peu d'importance") prévoient ce qui suit: "Art. 50 Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire se mesure sur la moyenne des points de la façade, aucun de ceux-ci ne pouvant empiéter de plus d'un mètre sur la distance prescrite. Art. 59 Conformément à l'art. 39 RATC, la Municipalité est compétente pour autoriser, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines, des petites constructions n'ayant qu'un rez-de-chaussée de 3 m de hauteur à la corniche au maximum, à la condition cependant que leur architecture s'harmonise avec les constructions avoisinantes. Les toitures plates, à faible pente ou à un pan peuvent être autorisées. On entend par dépendances des pavillons, réduits de jardin, piscines non couvertes, garages particuliers pour deux voitures au plus, etc. Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Les couverts ou garages seront, dans la mesure du possible, intégrés ou associés aux bâtiments ou à d'autres constructions telles que murets ou annexe." b) En l'occurrence, les façades du bâtiment d'habitation litigieux se présentent obliquement par rapport aux limites de propriété. C'est donc à juste titre que la Municipalité applique l'art. 25 RPGA en relation avec l'art. 50 RPGA: la distance réglementaire de 6 m selon l'art. 25 RPGA se mesure sur la moyenne des points de la façade, aucun de ceux-ci ne pouvant empiéter de plus d'un mètre sur la distance prescrite. A teneur du plan du 6 mars 2020 et du plan de géomètre 30 janvier 2020, ces distances sont en l'occurrence respectées, excepté en ce qui concerne un coin du balcon sud-est. Cela étant, dès lors que ce balcon sera réduit, comme on l'a vu ci-dessus, le projet respecte la distance aux limites des parcelles voisines. c) S'agissant des autres constructions prévues (couvert à voitures, cabanon et piscine), la Municipalité semble considérer qu'il conviendrait d'accorder une dérogation à l'art. 25 al. 2 RPGA qui prévoit que la distance de 6 m est doublée entre bâtiments sur la même propriété. C'est dans ce sens qu'elle a accordé une dérogation dans le permis de construire, dérogation contestée par le recourant. Au vu de l'art. 59 RPGA relatif aux dépendances, il est manifeste que les dépendances au sens de cette disposition et de l'art. 39 RLATC ne sont pas soumises à l'exigence de l'art. 25 RPGA. En effet, l'art. 59 RPGA prévoit expressément la possibilité d'autoriser la construction de telles dépendances "dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines". La piscine et le couvert à voitures-local vélos constituent manifestement des dépendances au sens de l'art. 59 al. 2 RPGA. Ils peuvent ainsi être autorisés, sans qu'il soit nécessaire d'accorder une dérogation au sens des art. 71 RPGA et 85 LATC. Quant au couvert-réduit prévu initialement dans la partie sud-est de la parcelle à construire, il y a été renoncé comme on l'a vu ci-dessus, de sorte que ce grief n'a plus d'objet en ce qui le concerne. Le recourant conteste encore le

nombre de dépendances, qui serait excessif. L'art. 59 RPGA ne limite pas le nombre de dépendances, de sorte que l'appréciation de la Municipalité autorisant à la fois un couvert à voitures-local vélos et une piscine, ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmée. Ce grief est en conséquence rejeté.

E. 5

Le recourant conteste le nombre de places de stationnement autorisées. a) Au niveau communal, les places de stationnement sont régies par l'art. 61 RPGA, qui prévoit notamment ce qui suit: "Un nombre suffisant de places de stationnement pour véhicules doit être aménagé par les propriétaires, à leurs frais et sur leur terrain. Moyennant inscription au Registre Foncier, la Municipalité peut autoriser l'aménagement de places de stationnement sur une autre parcelle à proximité. En cas d'impossibilité matérielle d'aménager tout ou partie des places de stationnement requises sur le bien-fonds, la Municipalité peut exceptionnellement dispenser le propriétaire de leur réalisation moyennant l'encaissement d'une taxe compensatoire. [...] La Municipalité fixe le nombre de places conformément aux prescriptions des normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route (SN 640.281). De manière générale, pour les bâtiments résidentiels, il sera exigé une case de stationnement par tranche de 80 m² de surface brute habitable, mais au minimum 1 case par logement ou 2 cases par maison unifamiliale. [...]" La norme SN 640.281 à laquelle se réfère l'art. 61 RPGA a été réactualisée par la norme VSS-SN 40.281 de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports, intitulée " Stationnement, Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme " (état au 31 mars 2019). Cette norme prévoit, sous lettre D, chiffre 9, l'offre de cases de stationnement pour toutes les affectations au logement: "9. Affectations au logement 9.1 Cas normal L'offre en cases de stationnement à mettre à disposition correspondra aux valeurs indicatives suivantes pour le cas normal - pour les habitants 1 case de stationnement par 100 m² de SBP ou 1 case de stationnement par appartement - pour les visiteurs, il faut ajouter 10% du nombre de cases de stationnement pour les habitants Le nombre de cases de stationnement établi avec ces valeurs indicatives correspond en règle générale à l'offre nécessaire, indépendamment du type de besoin. 9.2 Cas spéciaux Des valeurs indicatives inférieures peuvent être utilisées pour des cas spéciaux tels que les logements pour personnes âgées et les foyers d'étudiants. 9.3 Règle d'arrondissement Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, qu'interviendra l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur. 9.4 Conditions locales particulières Il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives ci-dessus afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (p.ex. habitat sans voiture)." b) Le projet litigieux comportera deux logements, de sorte que le nombre de places de stationnement minimal selon la norme précitée est de 3 (2 + 10% arrondi à l'entier supérieur). Ce nombre est également conforme à l'art. 61 RPGA. Ce grief est rejeté.

E. 6

Le recourant met en doute le respect des distances par rapport à la voie publique. a) L'art. 25 RPGA précité prévoit une distance par rapport au domaine public de 6 m au moins, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions. L'art. 60 RPGA (" limites des voies publiques "), prévoit encore ce qui suit: "Art. 60 Les constructions en bordure des voies publiques respecteront: le plan des limites des constructions établi pour le secteur considéré l'art. 36 de la loi sur les routes en cas d'absence d'un tel plan. Les fondations et les seuils d'entrée seront disposés de telle sorte que, lorsque la voie aura sa largeur maximum, aucune

modification ne soit nécessaire. Les haies vives ou clôtures pleines, qui bordent les propriétés le long d'une voie publique communale, respecteront les dispositions du Code Rural et de la Loi sur les Routes." Les art. 36 et 37 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01) prévoient ce qui suit: " Art. 36 Limites de constructions a) Règle générale 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions et sous réserve de l'alinéa 4, les distances minimales à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, sont les suivantes: pour les routes cantonales principales de 1 ère classe, 18 mètres hors des localités et 15 mètres à l'intérieur des localités; pour les routes cantonales principales de 2 e classe et secondaires à fort trafic, ainsi que pour les routes communales de 1 ère classe, 13 mètres hors des localités et 10 mètres à l'intérieur des localités; pour les autres routes cantonales secondaires, les routes de berges et les routes communales de 2 e classe, 10 mètres hors des localités et 7 mètres à l'intérieur des localités; pour les routes communales de 3 e classe, 5 mètres à l'extérieur, comme à l'intérieur des localités, sauf en ce qui concerne les sentiers et les servitudes de passage public. 2 La distance est calculée par rapport à l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales. 3 Aux abords des carrefours, les distances à observer sont déterminées par le département ou par la municipalité selon qu'il s'agit de routes cantonales ou communales. 4 En dérogation à l'article 5 de la présente loi, les catégories de routes mentionnées à l'alinéa premier sont déterminées selon les règles applicables avant l'entrée en vigueur de la loi du 7 février 2012 modifiant la présente loi et mises en œuvre dans le règlement sur la classification des routes cantonales." " Art. 37 b) Constructions souterraines et dépendances de peu d'importance 1 A défaut de plan fixant la limite des construction souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. [...]" Dans le cas présent, le plan communal des limites des constructions annexé au PGA sous forme de trois plans, ne couvre pas le tronçon du chemin de l'Arzilier qui borde la parcelle litigieuse. Selon la jurisprudence, la question du champ d'application des règles sur les distances aux limites doit être tranchée au regard du but poursuivi par celles-ci (cf. sur ce point arrêt AC.2006.0011 du 18 août 2006). Sous cet angle, la situation n'est généralement pas la même entre deux fonds privés qu'entre un immeuble et le domaine public. C'est pourquoi la jurisprudence a admis que, sauf dispositions contraires, les règles fixant les distances minimales entre bâtiments et limites de propriété ne s'appliquent qu'aux limites séparant des fonds privés et non pas aux limites entre des fonds privés et le domaine public (CDAP AC.2018.0404 du 11 décembre 2019 consid. 5b; AC.2013.0493 du 19 mars 2015 consid. 9b; RDAF 1970 p. 210). b) En l'occurrence, à défaut de plan des limites des constructions, il convient de retenir la distance minimale de 6 m, prévue à l'art. 25 RPGA qui sera appliqué en relation avec l'art. 50 RPGA (cf. consid. 4 ci-dessus). A teneur des plans, cette exigence est respectée pour le bâtiment litigieux. On peut au demeurant constater que le bâtiment, de même que les dépendances (couvert à voitures-local vélos et piscine) respectent aussi la distance minimale prévue par les art. 36 et 37 LRou, dans la mesure où le chemin de l'Arzilier peut être qualifié de route communale de 3 ème classe au sens de cette disposition. c) A l'occasion de l'audience, le recourant a plus particulièrement mis en doute la conformité de la place de stationnement extérieure qui borde pratiquement le chemin de l'Arzilier. Il se réfère à l'art. 36 LRou. Le constructeur se réfère quant à lui à l'art. 39 LRou. L'art. 39 LRou prévoit ce qui suit: Art. 39 d) Aménagements extérieurs 1 Des aménagements extérieurs tels que mur, clôture, haie ou plantation de nature à nuire à la

sécurité du trafic, notamment par une diminution de la visibilité, ne peuvent être créés sans autorisation sur les fonds riverains de la route. 2 Le règlement d'application fixe les distances et hauteurs à observer." L'art. 8 du règlement du 19 janvier 1994 d'application de la loi sur les routes (RLRou; BLV 725.01.1), précise cette disposition: "Art. 8 Murs, clôtures, plantations (art. 39 LR) 1 Les ouvrages, plantations, cultures ou aménagements extérieurs importants ne doivent pas diminuer la visibilité ni gêner la circulation et l'entretien ni compromettre la réalisation des corrections prévues de la route. 2 Les hauteurs maxima admissibles, mesurées depuis les bords de la chaussée, sont les suivantes: a. 60 centimètres lorsque la visibilité doit être maintenue; b. 2 mètres dans les autres cas. 3 Cependant, lorsque les conditions de sécurité de la route risquent d'être affectées, le département ou la municipalité pour les routes relevant de leurs compétences respectives, peut prescrire un mode de clôture, des hauteurs et des distances différentes de celles indiquées ci-dessus. 4 Il ne peut être établi en bordure des routes des clôtures en ronces artificielles ou présentant des parties acérées de nature à entraîner un danger pour les usagers de la route." Selon la jurisprudence du Tribunal de céans, la place de parc extérieure non couverte constitue un aménagement extérieur au sens de l'art. 39 LRou (AC.2012.0151 du 19 décembre 2012 consid. 4 qui a tranché cette question par voie de coordination au sens de l'art. 34 du Règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007: ROTC; BLV 173.31.1; cf. également AC.2016.0214 du 16 février 2018 consid. 9). Il faut donc examiner si la place de stationnement litigieuse respecte les conditions des art. 39 LRou et 8 RLRou. En l'occurrence, ainsi que cela a été constaté lors de l'inspection locale et comme cela ressort de plans accompagnant la demande de permis de construire, la parcelle n° 3632 est la dernière parcelle constructible desservie par le chemin de l'Arzilier; à cet endroit, le chemin est rectiligne et la visibilité est bonne. A cela s'ajoute que le chemin est sans issue à l'est. Il n'apparaît donc pas que l'implantation d'une place de parc à ciel ouvert à l'endroit prévu soit susceptible de diminuer la visibilité ou de gêner la circulation et l'entretien de la route. Ce grief est rejeté.

E. 7

En dernier lieu, le recourant s'oppose à la dérogation à l'altitude maximale prescrite par l'art. 26 RPGA qui est de 481 m, le projet prévoyant que la hauteur au faîte atteindra 482.5 mètres. Le recourant s'oppose à cette dérogation en rappelant que la parcelle n° 3632 se trouve en secteur à gabarits limités, que rien ne justifie une telle dérogation et qu'en accorder une irait à l'encontre de la volonté du législateur communal qui a prévu de limiter la hauteur à cet endroit précis. a) L'art. 26 RPGA prévoit ce qui suit: "Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris, plus un étage dans les combles. La hauteur au faîte ne dépassera pas 10.50 m. Dans le secteur gabarits limités relatif à la zone, spécifié sur le plan, celle-ci ne dépassera pas l'altitude 481 m." b) En l'occurrence, bien que le bâtiment projeté respecte la hauteur au faîte de 10.50 m, l'altitude au faîte sera de 482.5, ce qui nécessite une dérogation à l'altitude maximale de 481 m prévue par l'art. 26 al. 2 RPGA. Il convient donc d'examiner si les conditions des art. 71 RPGA et 85 LATC permettant une dérogation sont réalisées. L'art. 85 LATC prévoit ce qui suit: "Art. 85 Dérogations dans la zone à bâtir a) Principe 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." L'art. 71

RPGA (" dérogations "), est libellé en ces termes: "Conformément à l'art. 85 LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions de la présente réglementation lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions imposent des solutions particulières et qu'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs. La Municipalité informe les voisins touchés par une dérogation, en leur adressant par lettre recommandée une copie de l'avis d'enquête." c) La Municipalité a justifié la dérogation à l'altitude maximale de 481 m par le fait qu'elle a déjà accordé une même dérogation pour la construction d'une villa familiale dans le même secteur, à savoir le bâtiment ECA n° 1113 sur la parcelle n° 3537, dont l'altitude dépasse d'environ

E. 8

Vu ce qui précède, le recours est très partiellement admis, la décision de la Municipalité étant réformée en ce sens que le permis de construire est accordé, moyennant une réduction du balcon en façade sud-est à une profondeur de 1.50 m. Le permis de construire ne comprend pas la dépendance prévue au sud-est de la parcelle. La décision est confirmée pour le surplus. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires, fixés à 3'000 fr. sont mis par 2'000 fr. à la charge du recourant, qui succombe pour l'essentiel, par 500 fr. à la charge de la Municipalité et par 500 fr. à la charge du constructeur (art. 49 al. 1 et 51 al. 1 LPA-VD; art. 4 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1). Le constructeur obtenant pour l'essentiel gain de cause, a droit à une indemnité à titre de dépens réduits de 2'000 fr. à la charge du recourant qui succombe pour l'essentiel (art. 55 LPA-VD; art. 10-11 TFJDA).

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