

# VD\_OMNI AC.2021.0374 vom 21. November 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-11-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0374](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0374)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0374 du 21 novembre 2022

IT: VD\_OMNI AC.2021.0374 del 21 novembre 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Faoug | Recours d'un propriétaire contre la décision municipale refusant de délivrer un permis de construire complémentaire concernant des modifications apportées à un local fitness au sous-sol et à un couvert à voitures. Constat que, contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, le local fitness tel que modifié ne peut (toujours) pas être considéré comme habitable au regard de sa hauteur et de l'éclairage dont il bénéficie (éclairage zénithal, pas de vue directe horizontale), si bien que sa surface n'a pas à être comptée dans le CUS, qui n'est pas dépassé (c. 2). Les modifications apportées au sous-sol ne permettent pas non plus de conclure comme l'a fait la municipalité que ce dernier doit désormais être comptabilisé dans le nombre de niveaux visibles sous la corniche, lequel est respecté (c. 3). Peut demeurer indécise la question de savoir si le couvert à voitures modifié est toujours assimilable à une dépendance de peu d'importance, dès lors qu'il ne pose de toute manière pas de problème de respect de la distance réglementaire. Le côté dudit couvert donnant sur la parcelle voisine, composé uniquement de la tranche de la dalle-toiture et des deux piliers sur lesquels elle repose, ne peut en effet être considéré comme une "façade" qui impliquerait qu'une distance doit être respectée. De surcroît, dans la mesure où il reste ouvert, ce côté n'exprime pas un volume construit supplémentaire pour l'observateur extérieur (c. 4). Recours admis et renvoi de la cause à l'autorité intimée afin qu'elle délivre le permis de construire.

## Erwägungen

### E. 1

Le recourant invoque une violation de son droit d'être entendu au motif que l'autorité intimée ne l'a pas préalablement avisé de son intention de "changer d'avis" en ce qui concerne la dérogation pour le CUS, ce qui lui aurait permis de se déterminer et au besoin de compléter son dossier. Il ajoute que la municipalité n'indique pas quels intérêts ont été mis en balance et en quoi la situation se serait modifiée depuis ses courriers des 18 février, 27 avril et 24 juin 2021. Il soutient que la décision n'apparaît en outre pas mieux motivée en tant qu'elle fait référence aux deux oppositions mettant en cause un dépassement du CUS. Il relève à cet égard que les opposants ont évoqué un excédent de 58,8 m

### E. 2

. Cela étant, le ratio de 1/8 exigé par cette disposition ne saurait s'appliquer sans autre à cette pièce, qui ne bénéficie dans les faits d'aucun jour direct et se révèle en définitive mal éclairée. La vision locale a en effet permis de constater que l'ouverture constituée par la baie vitrée, située en hauteur et donnant sur un mur, n'offre aucune vue directe horizontale et ne permet qu'un éclairage zénithal, peu propice à une utilisation à des fins d'habitation. Le Tribunal cantonal a à ce propos déjà eu l'occasion de relever que des locaux ne disposant pas de vue directe sur l'extérieur ne devraient pas être habités (cf. CDAP AC.2021.0132 du

31 janvier 2022 consid. 4b). La hauteur projetée du local fitness, de 2.28 m (cf. plans de coupe A-A et de la façade Sud-Est du 6 janvier 2021), apparaît en outre insuffisante pour une pièce susceptible de servir à l'habitation selon l'art. 27 al. 1 RLATC. La hauteur de 2.40 m retenue par l'autorité intimée ne tient à cet égard pas compte des divers éléments qui seront ajoutés au stade des finitions (en lien notamment avec l'isolation et la réalisation du plafond) (cf. déterminations du recourant du 9 septembre 2022). Ne respectant ni les conditions de salubrité en matière d'éclairage ni celles en matière de hauteur, le local fitness ne peut être considéré comme objectivement utilisable pour l'habitation. Le fait que cette pièce soit isolée, chauffée et équipée d'un WC n'est pas de nature à modifier ce constat, pas plus que la circonstance selon laquelle elle est maintenant accessible tant de l'intérieur que de l'extérieur. On relèvera de surcroît qu'aucun élément ne permet de douter que le recourant s'en tiendra strictement à l'usage de cette pièce tel que mentionné sur les plans. Il appartiendra au demeurant à l'autorité intimée de vérifier la conformité dudit local aux plans avant de délivrer le permis d'habiter. Il n'y a ainsi pas lieu de s'écarter de la jurisprudence qui, on l'a vu, admet de manière constante les locaux de fitness au titre de locaux non habitables dans des sous-sols. Il s'ensuit que la surface du local fitness n'a pas à être intégrée au calcul de la SBPU, ce qui implique que le projet litigieux respecte le CUS maximal réglementaire. Le grief du recourant sur ce point doit ainsi être admis.

### **E. 3**

Le recourant conteste également le deuxième motif invoqué par l'autorité intimée à l'appui de son refus, à savoir que, tel que modifié par rapport au projet initial, le bâtiment présente pour l'observateur extérieur un niveau apparent supplémentaire, de telle sorte que l'art. 12 RPGA relatif au nombre de niveaux n'est plus respecté. a) aa) Dans la zone du village B, le nombre de niveaux est réglé à l'art. 12 RPGA (applicable par renvoi de l'art. 22 RPGA), disposition qui prévoit ce qui suit: " Le nombre de niveaux visibles sous la corniche est limité à deux. Sont comptés comme niveaux visibles ceux dont le jour se prend entre le niveau du terrain et la toiture, à l'exception des sous-sols non habitables éclairés par des soupiraux. En cas de locaux de grande hauteur, la Municipalité peut réduire le nombre de niveaux autorisés en vue d'harmoniser la construction avec son environnement. En cas de pente ou de constructions en demi-niveaux, la Municipalité peut autoriser un niveau supplémentaire si l'utilisation des volumes bâtis qui en résulte n'est pas supérieure à une situation conventionnelle. Les combles ne sont habitables que sur un seul niveau. En cas de constructions existantes et sous réserve des dispositions relatives aux percements en toiture (cf. art. 73), la Municipalité peut autoriser un second niveau habitable dans les combles. " bb) Pour qualifier un niveau de sous-sol, la jurisprudence a renoncé à se lier à une définition stricte qui ne tiendrait pas compte de la grande variété des terrains et de la diversité des constructions et des prescriptions réglementaires; il convient plutôt de tenir compte de toutes les caractéristiques de chaque cas particulier et notamment des buts de la réglementation communale en se référant à un faisceau de critères, assurant la prise en considération de l'ensemble des circonstances déterminantes (CDAP AC.2021.0132 du 31 janvier 2022 consid. 4a et les réf. citées). A été considéré comme sous-sol, à titre d'exemple, le niveau dont le volume situé au-dessous du terrain naturel est plus important que celui hors de terre, n'est pas affecté à l'habitation et dont l'accès principal du bâtiment est situé à l'étage supérieur. Lorsque la façade du niveau considéré est entièrement dégagée et les façades latérales partiellement dégagées, il y a lieu d'examiner si ce niveau comprend l'entrée principale du bâtiment, car il s'agit alors d'un élément qui inciterait à ne pas le qualifier de sous-sol. Encore faut-il que ce niveau ne donne pas à un observateur

l'apparence d'un étage supplémentaire, que la hauteur maximale de la construction reste sensiblement inférieure au maximum réglementaire et qu'en amont du bâtiment, le terrain naturel se situe sensiblement au-dessus du niveau du rez-de-chaussée afin que la qualification du sous-sol ne serve pas à détourner les dispositions fixant le nombre de niveaux admissibles dans la zone. Peut également être qualifié de sous-sol un niveau sur lequel se trouve l'entrée du bâtiment (avec une façade percée de grandes baies vitrées), à condition que la majeure partie du niveau soit située sous le terrain naturel. A également été considéré comme sous-sol un niveau totalement dégagé sur une des façades du bâtiment, entièrement enterré de l'autre et partiellement dégagé sur les deux façades latérales dépourvues au reste de baies vitrées, qui n'est pas affecté à l'habitation, dont le volume est situé partiellement au-dessous du terrain naturel et qui ne comprend pas l'entrée principale du bâtiment. A enfin été considéré comme sous-sol un niveau comprenant un parking souterrain de quatre places de parc, quatre caves, un local technique, une buanderie, un local poubelles et un local poussettes. Hormis l'accès au bâtiment, ce niveau n'était ainsi pas habitable; il était par ailleurs entièrement enterré du côté nord et ouest et partiellement dégagé du côté sud, où se trouvait l'entrée principale du bâtiment, et entièrement apparent du côté est, où se trouvait l'entrée du garage. Il ressortait ainsi des plans que si le projet litigieux pouvait donner l'impression, depuis sa façade est, de s'élever sur quatre niveaux, il n'en demeurerait pas moins que le sous-sol s'enfonçait dans la pente, était pour l'essentiel enterré et s'adaptait à la pente du terrain (cf. CDAP AC.2016.0320 du 27 septembre 2017 consid. 3f; AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 2d; AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 1; AC.2007.0276 du 13 juin 2008 consid. 8c; AC.2007.0290 du 26 février 2008 consid. 3c; AC.2006.0044 du 30 octobre 2006 consid. 5; AC.2004.0232 du 8 décembre 2005 consid. 2; AC.2006.0118 du 26 juillet 2007 consid. 2; AC.2006.0082 du 20 février 2007 consid. 5). b) L'autorité intimée argue du fait que le sous-sol doit maintenant être comptabilisé comme un niveau au sens de l'art. 12 RPGA. Elle fait valoir que la nouvelle entrée réalisée au sous-sol, étroitement liée au couvert, donne une nouvelle fonction à l'espace, en tant qu'elle débouche sur un couloir menant directement au hall du sous-sol, sans devoir traverser le local fitness. Elle considère que cette nouvelle entrée est devenue l'entrée principale du bâtiment. Le recourant relève que l'organisation des pièces au sous-sol n'a pas d'impact sur la notion de "niveaux visibles" de l'art. 12 RPGA et que l'entrée projetée au sous-sol constitue un accès secondaire, l'accès principal étant situé au rez-de-chaussée. Il se réfère par ailleurs au courrier que l'autorité intimée lui a adressé le 18 février 2021. c) Le sous-sol est pour l'essentiel enterré, avec trois façades se situant sous le niveau du terrain naturel et une quatrième façade (pignon) dégagée que partiellement, à raison de 2.85 m jusqu'au niveau du chemin des Rochettes (cf. plan des façades du 6 janvier 2021), soit une configuration très similaire à celle du sous-sol de la villa existante sur la parcelle voisine n° 486 (cf. p.-v. d'audience). Ainsi, seule une surface très réduite du sous-sol sera visuellement apparente pour l'observateur extérieur, qui n'aura pas l'impression de voir un bâtiment s'élevant sur trois niveaux. L'autorité intimée avait d'ailleurs elle-même indiqué au recourant le 18 février 2021 que le sous-sol, situé aux  $\frac{3}{4}$  sous le niveau du terrain naturel, ne comptait pas comme un niveau et qu'avec la suppression de la fenêtre triangulaire projetée dans les combles – exigence que le recourant n'a pas contestée –, le projet litigieux respectait le nombre de niveaux réglementaire. On a vu en outre (cf. supra consid. 2d/bb) que l'unique partie dégagée du sous-sol ne donne pas sur des espaces pouvant être considérés comme habitables. Au vu de ces éléments, force est d'admettre qu'en retenant que le sous-sol devait être pris en compte dans le nombre de

niveaux visibles sous la corniche fixé à l'art. 12 RPGA, l'autorité intimée a outrepassé la latitude de jugement dont elle dispose dans l'interprétation du règlement communal . Le projet litigieux respecte ainsi le nombre de niveaux prescrit par l'art. 12 RPGA.

#### **E. 4**

L'autorité intimée considère, dans un troisième motif de refus, que le couvert à voiture modifié de 60 m<sup>2</sup> ne correspond plus à une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, si bien qu'il doit désormais être soumis aux règles en matière de distances à la limites prévues à l'art. 11 RPGA, lesquelles ne sont ici pas respectées. Le recourant objecte que la distance minimale exigible par cette disposition, qui s'élève en l'occurrence à 4 m et non à 5 m, est respectée. a) Dans la zone du village B, les distances sont régies par l'art. 11 RPGA (applicable par renvoi de l'art. 22 RPGA) qui est ainsi formulé: " Pour les façades non implantées sur la limite de propriété, les distances minimales suivantes sont à respecter par rapport à la limite de propriété : - par rapport à la limite sur le domaine public : selon les prescriptions de la loi sur les routes ou d'un plan d'alignement. - pour les façades frontales : 5.00 m. - pour les façades latérales : 4.00 m. En cas de hauteur de façade à la corniche supérieure à 6.50 m, ces deux dernières distances sont portées à 6.00 m. Entre constructions situées sur une même propriété, celles-ci sont doublées. Sont considérées comme façades latérales, celles qui sont plutôt perpendiculaires au domaine public ou, pour des constructions plus distantes de la rue, celles des plus petits côtés des constructions. En cas de configuration parcellaire particulière ou de voisinage bâti spécifique, la Municipalité peut imposer des distances différentes ou la définition des façades latérales. " La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle 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 des biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (CDAP AC.2021.0012 du 15 juillet 2021 consid. 4a/bb). b) Initialement, il était prévu de réaliser au Nord-Est de la parcelle n° 485, à 3 m du bâtiment d'habitation, un couvert à voitures de 36 m<sup>2</sup> . Le projet litigieux prévoit de relier ce couvert au bâtiment principal par un abri de 24 m<sup>2</sup> . La question de savoir si cette nouvelle construction, vu ses proportions et sa configuration, peut toujours être assimilée à une dépendance de peu d'importance au sens des art. 39 RLATC et 75 RPGA – pouvant s'implanter dans les espaces réglementaires – souffre en l'occurrence de demeurer indéfinie, dans la mesure où elle ne soulève de toute manière pas de problème de respect de la distance réglementaire par rapport à la parcelle n° 486 sise à l'Est. Selon les plans (cf. plan "Façade Nord-Est" du 6 janvier 2021), le côté Est du couvert se compose uniquement de la tranche de sa dalle-toiture ainsi que des deux piliers sur lesquels cette dernière repose, le reste demeurant ouvert. Il y a ainsi lieu de constater qu'il ne s'agit pas véritablement d'une "façade" au sens de l'art. 11 RPGA, ce terme désignant plutôt dans le langage courant un mur partant du sol et s'élevant jusqu'à la corniche. On relève de surcroît que dans la mesure où il reste ouvert, le côté Est du couvert n'exprime pas un volume construit supplémentaire pour l'observateur extérieur – ici les habitants de la construction érigée sur la parcelle n° 486 –, critère retenu par la jurisprudence pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps et être ainsi pris en compte dans le calcul de la distance aux limites (cf. CDAP AC.2019.0273 du 17 août 2020 consid. 5b; AC.2019.0374 du 16 juin 2020 consid. 4b). Pour le reste, la question du respect d'une distance à la limite ne se pose pas par rapport à la parcelle n° 489 dont le recourant est propriétaire, comme l'a admis l'autorité intimée à

l'audience (cf. p.-v. d'audience). Il en va de même s'agissant de la parcelle n° 487, pour laquelle le recourant a produit une convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites conclue le 18 mars 2021 entre lui-même et le propriétaire de ce bien-fonds. Il apparaît ainsi que le permis de construire complémentaire ne saurait être refusé au motif que le couvert à voitures ne respecte pas la distance réglementaire par rapport aux parcelles voisines.

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée refusant de délivrer un permis de construire complémentaire pour des motifs en lien avec le CUS, le nombre de niveaux et les distances aux limites. Le dossier de la cause est retourné à l'autorité intimée afin qu'elle délivre le permis de construire complémentaire requis. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge de la Commune de Faoug (art. 49 al. 1 LPA-VD). Cette dernière versera en outre des dépens au recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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