

VD_OMNI AC.2023.0326 vom 5. April 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-04-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0326

FR: VD_OMNI AC.2023.0326 du 5 avril 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0326 del 5 aprile 2024

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____/Municipalité de Lutry, K. _____ | Admission du recours contre l'octroi d'un permis de construire un bâtiment Minergie de 5 logements, 8 garages, 1 place de parc et 2 piscines extérieures. C'est à tort que la municipalité a exclu du calcul de la SBPU d'importantes surfaces traversantes au rez-de-chaussée présentant toutes les caractéristiques de surfaces objectivement habitables. Dès lors, le coefficient d'utilisation du sol est largement dépassé, ce qui suffit à annuler la décision attaquée sans examiner les autres griefs.

Erwägungen

E. 1

a) Aux termes de l'art. 24 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de faits identique ou à une cause juridique commune. b) En l'occurrence, les causes AC.2023.0326 et AC.2023.0332 sont en lien de connexité évidente, portant sur la même décision de la municipalité et concernant le même état de fait, de sorte que leur jonction doit être ordonnée, conformément à l'art. 24 al. 1 LPA-VD.

E. 2

Déposés en temps utile (art. 95 LPA-VD), notamment par plusieurs voisins directs, dont il n'est pas contestable qu'ils aient la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, les mémoires de recours remplissent en outre les conditions formelles posées par la loi (art. 79 al. 1 applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 3

Les recourants 1 et 2, ainsi que la constructrice, ont sollicité la tenue d'une inspection locale et d'une audience de débats publics en vertu de l'art. 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH; RS 0.101). a) La procédure devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal est en principe écrite (art. 27 LPA-VD). Tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), 17 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst.-VD; BLV 101.01) et 33 ss LPA-VD, le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour chaque intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat

lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 137 II 266 consid. 3.2 et 137 IV 33 consid. 9.2). Le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à le prouver; il ne comprend en revanche pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 et 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut par conséquent mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 136 I 229 consid. 5.3 et 134 I 140 consid. 5.3; TF 1C_96/2019 du 27 mai 2020 consid. 2.1 et les références citées). L'art. 6 par. 1 CEDH n'exige pas nécessairement la tenue d'une audience dans toutes les procédures. Lorsqu'il n'y a que des questions de droit ou portant sur des faits, pour lesquelles le différend à traiter se prête mieux à des écritures qu'à des plaidoiries, un examen sur la base du dossier peut suffire. Il en va de même pour les affaires ne suscitant pas de controverse sur les faits qui auraient requis une audience et pour lesquelles les tribunaux peuvent se prononcer de manière équitable et raisonnable sur la base des conclusions présentées par les parties et d'autres pièces. De manière générale, il peut être fait abstraction d'une audience de débats publics lorsque le tribunal doit uniquement décider sur des questions de droit qui ne sont pas particulièrement complexes et qui ne soulèvent pas des questions de portée générale (TF 1C_493/2018 du 8 avril 2019 consid. 6.2 et les références). b) En l'espèce, le dossier de la cause comporte le dossier d'enquête, le permis de construire, quelques photographies des lieux ainsi que la correspondance intervenue devant l'autorité intimée jusqu'à l'octroi du permis de construire. Toutes les parties ont par ailleurs pu se déterminer dans le cadre des échanges d'écritures intervenus dans les présentes procédures, les recourants 1 et 2 ayant même déposé chacun une réplique, ainsi que des déterminations spontanées et la constructrice une réponse et duplique dans les deux causes. Ces différents éléments permettent au tribunal de se faire une idée complète et précise de la configuration des lieux et apparaissent suffisants pour établir les faits pertinents et traiter en toute connaissance de cause les moyens soulevés. En outre, la configuration des lieux peut également être observée sur les images disponibles sur les sites Internet de l'Etat de Vaud (guichet cartographique cantonal) et de Google Maps, qui constituent des faits notoires (TF 1C_593/2020 du 12 mai 2021 consid. 2.1). 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, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des parties. S'agissant par ailleurs de la requête des recourants 2 visant à la tenue de débats publics en vertu de l'art. 6 CEDH, le tribunal considère que celle-ci devient sans objet au vu de l'issue du présent litige. c) Il y a ainsi lieu de rejeter les requêtes tendant à la tenue d'une inspection locale et d'une audience de débats publics.

E. 4

a) Dans un premier grief, les recourants 1 et 2 soutiennent que le coefficient d'utilisation du sol (ci-après: le CUS) n'est pas respecté. aa) Le CUS est le rapport entre la SBPU et la surface de la parcelle (art. 14 RCAT). A teneur de l'art. 137 RCAT, le CUS dans la zone de faible densité est limité à 0,35. Les coefficients d'occupation du sol (COS) et d'utilisation du sol (CUS) répondent à plusieurs objectifs. À l'instar des règles sur les distances minimales entre bâtiments et limites de propriété, ils contribuent à préserver des espaces libres de constructions pour l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, à assurer le maintien

d'espaces verts réservés à la détente et à promouvoir la création d'un milieu bâti agréable pour l'habitat (cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne, 1988, p. 151 et 152). Tous deux ont pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle. Plus précisément, le COS, en indiquant la proportion de la surface occupée par les bâtiments sur un terrain donné, tend à assurer une proportion satisfaisante entre la partie construite d'une parcelle et les espaces libres de constructions; le CUS, qui fixe la proportion entre la surface utile de plancher et la superficie du terrain, tend plus spécialement à limiter la densité d'habitation (v. RDAF 1989 p. 318). Leurs effets sur l'aménagement du territoire sont importants puisque, en limitant la densité des constructions ou de l'habitation, ils influent sur l'intensité d'occupation de l'espace par le bâti dans le secteur concerné en fixant schématiquement les volumes construits; ils influencent ainsi le caractère plus ou moins urbain d'un tissu bâti (AC.2010.0235 du 29 novembre 2011 consid. 3a). A teneur de l'art. 97 al. 4 LATC, les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol. L'art. 40 d al. 2 RLATC précise qu'on entend par performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur, un bâtiment certifié selon le standard Minergie ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie. Selon la jurisprudence, il est conforme à l'art. 97 LATC de prévoir que la vérification des exigences en matière d'isolation et de performances énergétiques intervienne après l'achèvement de la construction, pour autant que le permis de construire soit assorti d'une condition résolutoire à ce propos (AC.2009.0059 du 14 juillet 2009 consid. 2b/cc). Par conséquent, un certificat Minergie provisoire suffit, dans un premier temps, pour pouvoir bénéficier du bonus de l'art. 97 LATC (AC.2020.0211 du 8 janvier 2021 consid. 3a; AC.2018.0435 du 12 août 2019 consid. 4; AC.2016.0274 du 8 mai 2019 consid. 2a; AC.2017.0214 du 19 juin 2018 consid. 3a, voir encore TF 1C_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 6.2.2). bb) En l'occurrence, la surface de la parcelle n° 3932, sise en zone de faible densité, est de 2'045 m². Dès lors, la SBPU calculée sur la base de l'art. 134 RCAT se monte à 715,75 m² (0.35 x 2'045 m²). La constructrice a produit un certificat Minergie provisoire, ainsi qu'une promesse d'attribution. Au vu de la jurisprudence précitée, cela suffit dès lors à rajouter un bonus pour construction Minergie de 5% en application des art. 97 LATC et 54 RCAT, portant la SBPU maximale à 751,53 m². b) Il convient ensuite de calculer la SBPU du projet de construction litigieux afin de déterminer si le CUS de la parcelle de la constructrice est respecté. aa) Selon le dossier d'enquête, la SBPU du projet litigieux serait de 751,39 m² et respecterait ainsi presque exactement la SBPU maximale autorisée de 751,53 m². bb) Les recourants 1 et 2 contestent la SBPU ainsi calculée, arguant qu'elle ne tient pas compte, à tort, de nombreuses surfaces du rez-de-chaussée, soit, pour les lots 1 et 5, les rangements piscine, les pièces "wc-piscine" et les caves-buanderies, de même que, pour les lots 2, 3 et 4, les pièces "wc-buanderie", les caves, les cages d'escalier et les "fitness". En particulier les recourants 1 et 2 relèvent que ces "fitness" disposent chacun d'une surface de près de 40 m² et qu'ils sont situés plein sud et munis de l'éclairage ainsi que de la hauteur suffisante pour répondre aux normes de salubrité. Ils disposent de baies vitrées de plusieurs m², sont accessibles de plain-pied par de larges portes vitrées ou par l'intérieur du bâtiment, donnent sur des terrasses et jardins et bénéficient d'une vue lac. Ces surfaces sont dès lors tout à fait propices à l'habitation et ne peuvent pas être assimilées à des caves. En outre, ces pièces sont chauffées, isolées et équipées d'un wc. Ainsi, elles auraient dû être prises en compte

dans le calcul du CUS, de même que les escaliers et les couloirs d'accès. Par ailleurs, la partie excédentaire des balcons, dont la largeur dépasse largement 1,50 m devrait également être prise en compte. Tous ces éléments conduiraient au constat que le CUS maximal réglementaire est largement dépassé. cc) La municipalité estime que la SBPU maximale est respectée. Elle se réfère à l'art. 16 de son RCAT et considère que les surfaces du rez-de-chaussée ne sont pas habitables notamment car la hauteur sous plafond sera au final bien inférieure à 2,40 m du fait de la mise en place d'un faux-plafond destiné à faire passer les installations techniques. En outre, elle relève que les balcons de l'étage sont composés d'une terrasse formant toiture, prolongée sur 1,50 m par un balcon, de sorte que l'ensemble ne doit pas être comptabilisé dans la SBPU conformément à son RCAT. Dans sa détermination du 6 novembre 2023, la municipalité a assuré qu'elle veillera à ce que la hauteur sous plafond soit effectivement inférieure à 2,40 m lors de l'édification du bâtiment.

dd) La constructrice invoque que les salles d'eau des lots 1 et 5 doivent être considérées comme des locaux de "rangement piscine". Quant aux lots 2, 3 et 4, les salles d'eau, en réalité des "wc-buanderie", ainsi que les caves sont situées en sous-sol et ne jouissent d'aucun éclairage naturel. En conséquence, ces surfaces ne doivent pas être prises en compte dans le calcul du CUS. S'agissant ensuite des autres surfaces du rez-de-chaussée des lots 2, 3 et 4, la constructrice confirme qu'il s'agit de locaux "fitness" et que la hauteur sous plancher diminuera en dessous de 2,40 m après la pose de faux plafonds. En outre, ces locaux ne bénéficieront pas d'un éclairage naturel supérieur à 5% de leur surface. La constructrice estime que de toute manière, selon la jurisprudence, des locaux fitness n'ont pas à être pris en compte dans le calcul du CUS. Dans ces conditions, les cages d'escaliers ne desservent pas des surfaces utilisées pour l'habitation ou des activités professionnelles et ne doivent pas non plus être pris en compte. S'agissant des balcons, la constructrice relève qu'ils respectent l'art. 16 al. 2 let. e et f RCAT et qu'ils ne sauraient non plus être pris en compte dans le calcul du CUS. c) aa) La SBPU est définie à l'art. 16 RCAT, applicable à toutes les zones, de la manière suivante: "La surface brute de plancher utile d'un bâtiment se compose de la somme des surfaces de tous les niveaux utilisés ou utilisables pour l'habitation ou l'exercice d'une activité professionnelle dans leur périmètre extérieur, y compris les murs et les parois dans leur section horizontale. Seules les surfaces suivantes ne sont pas prises en compte: a) Galetas, greniers, locaux de jeux, de bricolage, de rangement ou de dépôts divers, sauf s'ils bénéficient d'un éclairage naturel supérieur à 5% de leur surface, celle-ci étant calculée à partir d'une hauteur de 1,50 m. entre plancher et plafond ou chevrons. b) Surcombles et galeries pour autant que ces espaces ne constituent pas un logement séparé de celui qui est aménagé au niveau du plancher des combles. c) Les parties des combles dont la hauteur entre le plancher et le plafond ou les chevrons est inférieure à 1,50 m. d) «Balcons-baignoires» ouverts et loggias. e) Balcons, quelle que soit leur forme, ouverts ou fermés, couverts ou non, dont la largeur n'excède pas 1,50 m. Pour les éléments plus larges, seule la largeur excédant 1,50 m. est prise en compte. f) Terrasses couvertes et ouvertes formant la toiture de niveaux décalés en plan. g) Escaliers ou rampes extérieurs qui ne constituent pas l'accès principal aux logements. h) Portiques et sas d'entrée. i) Garages pour véhicules à moteur non destinés à l'exercice d'activités professionnelles, locaux vélo-poussettes. j) Caves, buanderies, abris de protection civile, locaux techniques divers (chauffage, ventilation, citerne etc.). k) Couloirs, escaliers et ascenseurs qui ne desservent pas des surfaces utilisées pour l'habitation, ou des activités professionnelles. l) Couloirs et escaliers souterrains reliant un garage au bâtiment d'habitation, même s'ils constituent l'accès principal à l'immeuble. m) Locaux souterrains affectés à des dépôts de matériel ou

de marchandises dans lesquels aucune personne ne travaille de façon sédentaire. *n) Jardin d'hiver dont la surface n'excède pas 12 m². Pour les ouvrages plus grands, seule la surface excédentaire est prise en compte. * Remarque : on entend par jardin d'hiver une annexe vitrée, isolée thermiquement du bâtiment auquel elle est accolée et qui, par ses proportions, s'intègre harmonieusement à son architecture." On peut encore rappeler la définition de la SBPU élaborée par l'ancien Institut pour l'aménagement local, régional et national de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (ORL-EPFZ), à laquelle se réfèrent de nombreuses réglementations communales et qui correspond pour l'essentiel à ce qui est prescrit à l'art. 16 RCAT (norme ORL-EPF 514420, édition du 11 octobre 1966): "La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération: 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 les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive." bb) Aux termes de l'art. 27 al. 1 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), 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 telles les mezzanines. Par ailleurs, selon l'art. 28 al. 1 RLATC, 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 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m² 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. Selon la jurisprudence, pour déterminer si un local doit être considéré comme habitable, 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 convient dans un premier temps de déterminer si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation. 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. Mais 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 (AC.2020.0058 du 24 juin 2021 consid. 9b; AC.2020.0078 du 25 mars 2021 consid. 2b/aa; AC.2019.0118 du 10 novembre 2020 consid. 4a et les nombreuses références citées). En d'autres termes, le fait qu'un local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire (chambre d'amis, bureau, local audio-vidéo, etc.) ne soit pas conforme aux règles de salubrité au sens des art. 25 ss RLATC ne le rend pas pour autant inhabitable (AC.2023.0191 du 25 janvier 2024 consid. 7c; AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 2c; AC.2019.0080 du 22 novembre 2019 consid. 3d et les références citées).

cc) La municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (AC.2020.0059 du 2 février 2021 consid. 2c; AC.2019.0196 du 18 août 2020 consid. 4c; AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 7b/bb et les références). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2019.0262 du 19 février 2021 consid. 5b; AC.2019.0150 du 10 décembre 2020 consid. 3a; AC.2019.0196 du 18 août 2020 consid. 4c). Le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 115 Ia 114 consid. 3d). L'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (AC.2019.0150 du 10 décembre 2020 consid. 3a; AC.2017.0448 précité consid. 7b/bb; AC.2017.0060 précité consid. 6a et les références citées). d) aa) En l'occurrence, il ressort des plans d'enquête que les lots 2, 3 et 4 disposent chacun, au rez-de-chaussée, d'une surface traversante de respectivement 37,83 m², 38,22 m² et 37,84 m². Ces surfaces, dénommées "fitness", donnent toutes, côté sud, sur une terrasse ainsi qu'un jardin privatifs. L'accès à ces extérieurs se fait par une porte, dont les dimensions et le matériau ne ressortent pas clairement du dossier. Toutefois, en examinant les plans d'enquête, il est possible d'estimer que la largeur de ces portes sera comprise entre 90 et 100 cm, pour une hauteur de 220 cm. Sur la façade sud, chaque lot dispose en outre de deux fenêtres verticales de 40 x 220 cm, offrant une vue sur le jardin ainsi que, selon toute vraisemblance au vu de la topologie du terrain, sur le lac Léman. Sur les plans d'enquête, figurent encore sur la façade sud des "fitness" des lots 2 et 4 un emplacement supplémentaire de taille identique aux fenêtres prévues, laissant ainsi suggérer qu'une troisième fenêtre pourrait être installée ultérieurement. Le lot 2 dispose en outre d'un tel emplacement sur la façade sud de sa cave. Côté nord, ces surfaces bénéficient chacune d'une porte d'entrée privée, depuis leurs garages respectifs. Trois cages d'escalier privées intérieures et ouvertes de 190 cm x 210 cm relient chacun des rez-de-chaussée à l'étage supérieur du logement. Les lots 2, 3 et 4 disposent encore au rez-de-chaussée d'un "wc■buanderie" de respectivement 3,13 m², 3,34 m² et 3,13 m², ainsi que d'une cave de respectivement 10,02 m², 4,98 m² et 8,73 m². Ces pièces ne disposent d'aucune ouverture sur l'extérieur, sous réserve de l'emplacement présent sur la façade de la cave du lot 2, mentionné ci-dessus. Selon les plans d'enquête, la surface de référence énergétique (SRE) inclut les "fitness" et "wc-buanderie", ce qui amène le tribunal à constater que ces pièces seront isolées et chauffées. bb) La hauteur sous plafond au rez-de-chaussée est de 2,45 m selon les plans de la mise à l'enquête, soit supérieur de 5 cm à la mesure minimale figurant à l'art. 27 al. 1 RLATC. La constructrice et la municipalité ont indiqué qu'elle sera inférieure à 2,40 m dans la mesure où des faux-plafonds seront installés, afin de faire passer

des installations techniques. A l'appui de ses duplicques du 7 février 2024, la constructrice a produit des plans d'architecte sur lesquels figure un faux plafond à 15 cm du plafond, baissant ainsi à 2,30 m la hauteur des "fitness" des lots 2, 3 et 4. Le tribunal s'interroge toutefois sur la réelle nécessité de faire passer des installations techniques sur toute la surface principale du rez-de-chaussée de ces lots mais pas dans les "caves" ni dans les "wc-buanderie". A cela s'ajoute que, dans les lots 1 et 5, l'espace du rez-de-chaussée dispose d'une hauteur sous plafond de 2,45 m et est considéré comme habitable dans sa quasi-totalité. Il n'est en particulier pas question d'y faire passer des installations techniques. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de s'écarter des plans qui ont été mis à l'enquête et le tribunal retiendra que la hauteur sous plafond des lots 2 à 4 est de 2,45 m, de sorte que la condition de l'art. 27 RLATC est respectée. cc) Les "fitness" bénéficient d'un éclairage naturel grâce à deux fenêtres (40 cm x 220 cm) sur la façade sud. La surface vitrée totale par lot est de 1,76 m² (2 x [40 cm x 220 cm]) et donc inférieure au 1/8 e de la superficie de plancher de chacune de ces trois pièces, qui représente environ 4,75 m² ([1/8] x 38 m²). Comme mentionné ci-dessus, il n'est toutefois pas exclu qu'une troisième fenêtre puisse être ajoutée à terme dans les lots 2 et 4 dès lors que les plans trahissent d'ores et déjà un emplacement idoine. En outre, si la constructrice a indiqué que les portes ne seront pas vitrées, il n'est pas non plus exclu qu'elles puissent être remplacées par des portes vitrées, ce qui amènerait aisément de la luminosité supplémentaire. Quoi qu'il en soit, même en tenant compte uniquement des deux fenêtres figurant sur les plans, celles-ci sont situées plein sud et les "fitness" bénéficieront ainsi d'une lumière naturelle directe tout au long de la journée. Selon la configuration du terrain, les deux parcelles voisines au sud sont en forte pente, de sorte que d'éventuelles constructions voisines n'amèneront pas ou alors très peu d'ombre. dd) Dans tous les cas, il n'en demeure pas moins que ces "fitness" présentent, par leur configuration, toutes les caractéristiques d'une surface objectivement habitable. Tout d'abord, leur taille est importante, puisqu'ils représentent environ 36% du volume total du premier étage des lots 2 et 4. S'agissant du lot 3, cet espace représente même 46% du volume total du premier étage, soit près de la moitié. Ces surfaces ne se situent par ailleurs pas au sous-sol, contrairement à ce qu'invoque la constructrice, mais entièrement au rez-de-chaussée, le terrain étant parfaitement plat. Elles sont traversantes et disposent de deux fenêtres et de deux portes. Côté nord, la porte permet l'accès à l'entier de chacun des appartements depuis le ou les garages qui leur sont attribués. Selon les plans au dossier, le rez-de-chaussée et le premier étage de chacun des trois lots sont en effet reliés par des escaliers privatifs de dimensions usuelles, ce qui constitue un indice supplémentaire d'habitabilité (cf. dans ce sens, AC.2020.355 du 17 janvier 2022 consid. 3c). Il apparaît d'ailleurs que les escaliers des lots 2, 3 et 4 sont de dimensions similaires aux escaliers des lots 1 et 5 qui relient deux étages habitables. Il semble ainsi hautement vraisemblable que les portes d'entrée du rez-de-chaussée seront utilisées de manière principale par les habitants pour rejoindre leur logement après avoir garé leur voiture, malgré la présence d'autres portes d'entrée au premier étage, depuis une cage d'escalier commune. Ces pièces bénéficient de surcroît des commodités habituelles pour un appartement puisqu'elles disposeront chacune de salles d'eau – lesquelles contiendront en outre des colonnes de lavage privées – et qu'elles seront chauffées et isolées. Par ailleurs, l'unique accès à la terrasse et au jardin, de même que la vue sur le lac, laissent fortement supposer que ces pièces seront utilisées comme des espaces de vie. Cette constatation serait toutefois moins évidente si l'accès au jardin était condamné. ee) Comme exposé ci-dessus, la seule intention subjective du constructeur n'est pas décisive. Dès lors, le fait que ces surfaces soient, selon

les plans, destinées à faire office de fitness, ne saurait changer le constat qu'elles doivent être considérées comme étant habitables. D'ailleurs, la jurisprudence citée par la constructrice sur la non-habitabilité des salles de fitness ne concerne que des pièces en sous-sol et non au rez-de-chaussée comme en l'espèce. Cette différence est importante puisqu'un étage de plain-pied sera plus aisément habitable qu'un niveau excavé. La constructrice ne peut non plus tirer d'argument de l'arrêt de la CDAP AC.2017.0379 qu'elle cite dans ses dupliques du 7 février 2024, relatif à l'habitabilité, ou plutôt la non-habitabilité, de locaux "rangement" et "bricolage". En effet, dans cette affaire, les locaux en question étaient certes au même niveau que les pièces à vivre mais, le terrain étant en pente, ils étaient enterrés et les fenêtres se situaient en sous-sol dans des sauts de loup. En outre, l'accès au jardin avait pour but notamment d'y ranger les outils de jardinage sans avoir à passer par le salon (consid. 3b). Pour rappel, le projet du cas d'espèce ne dispose d'aucun autre accès au jardin que depuis les espaces "fitness". Par ailleurs, à la différence du projet de la constructrice les locaux en cause n'étaient pas chauffés et le bâtiment ne disposait pas d'autre cave. ff) Vu ce qui précède, force est d'admettre que les surfaces "fitness" au rez-de-chaussée des lots 2, 3 et 4 sont utilisables à des fins d'habitation. Il faut en conséquence donner tort à l'autorité intimée qui n'en tient pas compte dans le calcul de la SBPU. gg) Dès lors que les escaliers des lots 2 à 4 relient le rez-de-chaussée, dont une large partie doit être considérée comme habitable, au reste de l'appartement, ils doivent également être pris en compte dans la SBPU (art. 16 al. 2 let. k RCAT a contrario). hh) En ce qui concerne encore les "wc-buanderies" des lots 2, 3 et 4, la question se pose de savoir si, au vu de la présence d'un lavabo et d'une toilette, ces pièces peuvent encore entrer dans la notion de buanderie au sens de l'art. 16 al. 2 let. j RCAT. Dans un arrêt récent, le tribunal a confirmé la décision d'une municipalité qui estimait que la transformation d'une buanderie en wc, à savoir une pièce munie d'une cuvette wc et d'un lavabo, devait être soumise à autorisation dès lors que cela pouvait engendrer un dépassement de la SBPU admise. Toutefois, le tribunal a aussi rappelé que la municipalité intimée jouissait d'une importante marge d'appréciation lorsqu'il s'agit de statuer, en application d'une règle fixant un CUS, sur l'habitabilité d'un local d'habitation édifée en zone à bâtir (AC.2021.0082 du 3 octobre 2022 consid. 2 et 3). En l'occurrence, il apparaît que la municipalité a admis que ces "wc-buanderies" ne soient pas pris en compte dans le calcul du CUS. Son appréciation sur ce point n'apparaît pas insoutenable, dans la mesure où il n'est pas question d'installer de douche dans ces buanderies. Il en va toutefois différemment des pièces "rangement piscine" des lots 1 et 5. Ces pièces, d'une superficie de respectivement 9,73 m² et 9,75 m², isolées et chauffées disposent d'une pièce "wc" séparée de 1,98 m². Ces différents éléments s'opposent à un usage exclusivement de rangement. Par ailleurs, elles donnent, d'un côté, sur l'entrée principale de l'appartement et, de l'autre, sur la terrasse et la piscine. Il s'agit même du seul accès direct à la terrasse, au jardin et à la piscine, sans passer par une chambre à coucher. La hauteur sous plafond est de 2,45 m, de sorte que les normes de salubrité sont respectées sur ce point. S'agissant de l'éclairage, la constructrice allègue que la porte donnant sur l'extérieur ne sera pas vitrée. Outre le fait que, ici également, la porte pourra aisément être remplacée par une porte vitrée donnant sur l'extérieur, la configuration de ces pièces laisse suggérer qu'elles seront utilisées pour l'habitation. Le tribunal relève encore que sur le plan d'enquête relatif à la surface de référence énergétique, les wc sont dénommés "wc fitness" et non plus "wc piscine", ce qui semble confirmer que l'utilisation de ces espaces ne sera pas uniquement destinée à des rangements pour les piscines. ii) Il est en revanche admissible de ne pas tenir compte des

caves des lots 1 à 5 dans la mesure où il ressort des plans d'enquête qu'elles ne seront ni chauffées, ni isolées et pour autant qu'elles ne disposeront effectivement d'aucune luminosité naturelle. jj) Enfin, s'agissant des balcons, le tribunal ne saurait suivre les recourants 1 et 2. Chaque appartement bénéficie d'une terrasse couverte formant la toiture, laquelle n'est pas prise en compte dans la SBPU conformément à l'art. 16 al. 2 let. f RCAT. Ces terrasses sont prolongées par des balcons en saillie, d'au maximum de 1,50 m en fonction des lots. L'art. 16 al. 2 let. e RCAT indique que de tels balcons, quelle que soit leur forme, ouverts ou fermés, couverts ou non, ne sont pas non plus pris en compte dans la SBPU. L'arrêt de la CDAP AC.2007.0083 mentionné par les recourants 2 ne change rien à ce constat puisqu'il traitait d'un cas dans lequel la réglementation communale ne contenait justement pas de précision sur la notion de balcon n'entrant pas dans la SBPU (consid. 3d). L'appréciation de la municipalité n'est ainsi pas critiquable et la lecture qu'elle fait de son règlement n'est pas insoutenable, de sorte que le tribunal ne voit pas de motifs de la remettre en cause. Au surplus, toujours en lien avec les balcons, les recourants 2 se prévalent de la jurisprudence relative au COS, ainsi que de la distance à respecter entre bâtiments et limite de propriété. Or, dans le cas d'espèce, ces éléments ne sont pas contestés et ne semblent d'ailleurs pas contestables. Par conséquent, il n'apparaît pas non plus que les balcons ne soient pas réglementaires sur ce point. e) Dès lors que le projet litigieux présentait une SBPU quasiment similaire à celle autorisée (soit 751,39 m² pour une SBPU maximale autorisée de 751,53 m²), et que, à tout le moins les "fitness" des lots 2, 3 et 4 de respectivement 37,83 m², 38,22 m² et 37,84 m², ainsi que les cages d'escalier des lots 2, 3 et 4, les rangements piscines, de même que les wc y attenants, auraient aussi dû être pris en compte dans ce calcul, il y a lieu de constater que le coefficient d'utilisation du sol est largement dépassé. Cela suffit à entraîner l'annulation de la décision attaquée, sans qu'il n'y ait lieu d'examiner les autres griefs qui, sur la base d'un examen sommaire du dossier, apparaissent mal fondés.

E. 5

Il suit des considérants qui précèdent que les griefs des recourants 1 et 2 à propos du non-respect du CUS sont bien fondés. L'admission de ce grief entraîne l'annulation des décisions attaquées, levant les oppositions et octroyant le permis de construire. La constructrice, qui a conclu au rejet du recours, succombe et devra supporter les frais de la procédure (art. 49 LPA-VD; art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Elle n'a pas droit à des dépens mais devra en verser en faveur des recourants 1 et 2, qui ont agi avec le concours d'un avocat (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).

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