

VD_OMNI AC.2006.0167 vom 13. September 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-09-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0167

FR: VD_OMNI AC.2006.0167 du 13 septembre 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0167 del 13 settembre 2007

Regeste

CAMPIN, GYGER/Municipalité de Chardonne, GREMAUD | Un chemin d'accès long de 175 m et large de 5,5 m, représentant près de la moitié de la surface d'une parcelle et constituant un appendice de celle-ci, ne doit pas être pris en considération dans le calcul du COS.

Erwägungen

E. 1

a) Les recourants s'en prennent à la procédure de l'enquête complémentaire suivie par la Municipalité de Chardonne. Selon eux, après qu'un premier permis de construire avait été annulé par arrêt du Tribunal administratif rendu dans la cause AC.2004.0081, une enquête ordinaire et non pas complémentaire aurait dû avoir lieu. b) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, elle doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (v. AC.1995.0206 du 13 février 1996). Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (v. AC 1999.0199 du 26 mai 2000; AC 1996.0220 du 19 août 1998; AC 1995.0120 du 18 décembre 1997). c) Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b RATC; les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Selon la jurisprudence, on ne saurait exiger de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête

publique, dès lors que celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (AC.1999.0048 du 20 septembre 2000 ; B. Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2ème éd., 1988, p. 229 et la casuistique citée). d) L'enquête complémentaire est régie par l'art. 72b du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RATC), dont la teneur est la suivante: "L'enquête complémentaire doit intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale. Elle ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours. La procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits. Lors de la publication de l'enquête complémentaire, celle-ci devra toujours mentionner le numéro de référence de l'enquête précédente sur laquelle porte le complément." e) De ce qui précède, il n'y a pas lieu de déduire avec les recourants qu'une enquête complémentaire serait exclue lorsqu'un permis de construire fait défaut, soit qu'il n'ait pas encore été délivré, soit qu'il ait été annulé. L'enquête complémentaire litigieuse pouvait dès lors avoir lieu nonobstant l'arrêt d'annulation rendu par le Tribunal administratif. Il aurait même été concevable de ne procéder à aucune enquête, dès lors que les modifications apportés au projet par le constructeur allaient dans le sens d'une réduction du projet (cf. à ce sujet AC.2003.0159 du 13 novembre 2003, consid. 1c). La question de savoir si l'enquête complémentaire était la voie adéquate n'est de toute manière pas déterminante dès lors que la voie suivie n'a nullement empêché les recourants de faire valoir leurs moyens (AC.2006.0021 du 14 novembre 2006, consid. 2). Dans la mesure où un prétendu vice de la procédure existait, il n'aurait pas porté préjudice aux recourants, qui ne pourraient se prévaloir que de l'atteinte qu'auraient pu subir des tiers : ils ne disposeraient alors pas de la qualité pour agir (AC.1993.0172 du 1^{er} février 1994, consid. 4 in fine). Ce premier moyen des recourants doit dès lors être écarté.

E. 2

a) Les recourants font encore valoir que le bâtiment projeté ne respecterait pas la réglementation applicable en matière de densité des constructions. Selon eux, la surface déterminante de la parcelle de la constructrice ne devrait comprendre ni une aire de forêt de 100 m², ni cette part de la parcelle qui se superpose quasiment au chemin du Dérochoz, formant un appendice d'une longueur de quelque 175 m sur 5,5 m de largeur et d'une surface de 970 m². Pour l'autorité intimée, si la surface forestière doit bien être soustraite, tel n'est pas le cas pour l'appendice susmentionné qui est compris dans la zone constructible; elle en déduit que tant la règle du COS de l'art. 32 de l'actuel Règlement sur le plan d'extension et la police des constructions (RPA) que celle du CUS de l'art. 29 du futur Règlement sur le plan général d'affectation (RPGA) sont respectées. b) Que la surface dudit appendice soit quasiment entièrement grevée par des servitudes de passage privées et soit donc impropre à être bâtie n'empêche pas qu'elle soit prise en considération pour déterminer si la proportion de surface bâtie est respectée sur la parcelle. Selon la jurisprudence en effet, il suffit que la surface d'une voie d'accès privée, grevée le cas échéant d'une servitude de passage, soit située en zone à bâtir pour être déterminante (AC.1995.0234 du 5 novembre 1996, consid. 3; 1993.0048 du 28 juillet 1993, consid. 2; 1992.0189 du 3 février 1993, consid. 3 in fine; ATF 1P. 72/2006 du 14 juillet 2006, consid. 3.3). Une exclusion se justifie en revanche lorsqu'un plan routier affecte la surface en cause à la voie publique (AC.1994.0217 du 7 avril 1995, consid. 4) ou que celle-ci est grevée d'une servitude en

faveur de la collectivité pour les besoins d'une ligne de métro (AC.1992.0022 du 5 février 1993, consid. 2). c) Il reste que la forme particulière de la parcelle 2362, en tant qu'elle inclut un chemin d'accès courant sur plus d'une centaine de mètres, est susceptible de compromettre l'application des règles sur la densité des constructions. En effet, ces règles organisent la relation spatiale existant entre le bâtiment et le terrain et impliquent que la parcelle considérée ait une forme telle qu'elles puissent s'appliquer sans aboutir à un résultat totalement étranger au but pour lequel elles ont été édictées. Ce but est, comme pour les règles sur la distance aux voisins, d'assurer un minimum d'espace et de lumière autour des constructions ainsi que de répartir celles-ci de façon harmonieuse. Or, ce but n'est évidemment pas atteint si la densité des constructions à un endroit n'est pas déterminée par la surface qui y est disponible mais par une surface située ailleurs qui n'apparaît pas former un tout avec l'endroit à bâtir. Comme l'a exprimé le Tribunal fédéral " même si des formes "tourmentées" ne sont pas rares du fait (...) de la topographie ou, dans certaines localités, d'un découpage historique ancien, un bien-fonds constitue malgré tout une unité, qui doit apparaître plus ou moins aisément à l'observation des lieux et à la lecture des plans" (ATF non publié P.471/86 du 10 décembre 1986, consid. 3 b). Constitue ainsi un abus de droit le fait de diviser en pratique une parcelle en ne maintenant son unité juridique et cadastrale que par un cordon long d'une vingtaine de mètres et large de quelques dizaines de centimètres: cela fausse en effet l'application des normes de police des constructions, au point de remettre en cause le régime de la zone (même arrêt; RDAF 1986, p. 332). d) On ne saurait en l'espèce parler d'abus de droit puisque la forme de la parcelle litigieuse n'a pas été déterminée en vue d'éluder les règles sur le COS ou le CUS. Cette forme a toutefois pour conséquence que la densité théorique des constructions à l'emplacement du bâtiment projeté est excessive. Comme relevé par le conseil des recourants, la prise en compte d'une surface distante du bâtiment permet l'implantation d'un bâtiment à logements multiples dans une zone de faible densité où les parcelles de surface ordinaire ne peuvent accueillir que des villas individuelles ou mitoyennes; il s'ensuit une rupture dans le rapport entre la surface et le bâti, que la règle a précisément pour but d'éviter. e) A l'art. 30 RPA, on lit que "la surface bâtie ne peut excéder le 1/8 de la surface totale de la parcelle". Aux art. 29 et 66 RPGA, on lit en résumé que le coefficient d'utilisation du sol, à savoir le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain, ne peut excéder 0,4. Une interprétation littérale de ces dispositions conduirait à prendre en considération le chemin du Dérochoz dans la surface constructible de la parcelle 2362. Il faut cependant rechercher si cela correspond au but visé par le législateur communal. La loi s'interprète en effet pour elle-même, c'est-à-dire selon sa lettre, mais aussi son esprit et son but, ainsi que selon les valeurs sur lesquelles elle repose, conformément à la méthode téléologique. Le juge s'appuiera sur le ratio legis, qu'il déterminera non pas d'après ses propres conceptions subjectives, mais à la lumière des intentions du législateur. Le but de l'interprétation est de rendre une décision juste d'un point de vue objectif, compte tenu de la structure normative et d'aboutir à un résultat satisfaisant fondé sur le ratio legis. Ainsi, une norme dont le texte est à première vue clair peut être étendue par analogie à une situation qu'elle ne vise pas ou, au contraire, si sa teneur paraît trop large au regard de sa finalité, elle ne sera pas appliquée à une situation par interprétation téléologique restrictive (ATF 131 III 61, consid 2.2). En l'espèce, l'inclusion dans la surface constructible d'une voie d'accès extrêmement distante n'est pas compatible avec le but de la règle sur la densité. Il s'impose dès lors d'interpréter cette règle en ce sens qu'est seule déterminante la surface constructible d'un seul tenant visuel, à l'exclusion, comme dans le cas très particulier de la parcelle 2362, d'un appendice

quasiment détaché attribué à un chemin d'accès d'une surface non négligeable. Une telle interprétation a été admise à la majorité des juges et des juges suppléants de la Chambre de l'aménagement et des constructions auxquels la question de principe soulevée en l'espèce par le calcul du COS a été soumise en application de l'art. 21 du règlement organique du Tribunal administratif (ROTA; RSV 173.36.1); la solution ainsi adoptée lie la section (art. 21 al. 2 ROTA). f) Cette interprétation conforme au but recherché par la réglementation sur la densité des constructions conduit en l'espèce à nier la conformité du bâtiment projeté. Occupant 250,5 m² au sol, il nécessiterait une surface constructible de 2'004 m² (250,5 x 8) conformément à la règle de l'art. 32 al. 4 RPA. Or, déduction faite d'un cordon boisé de 100 m² et du chemin de Dérochoz de quelque 970 m², la surface de la parcelle 2362 n'est que de 1'083 m² (2'153-100-970). Ce bâtiment ne respecterait pas non plus l'art. 29 du futur RPGA prévoyant un CUS de 0,4. Offrant 795 m² de surface de plancher, il nécessiterait une surface constructible de 1987,5 m² (795 : 0,4), nettement supérieure à celle qui est à disposition. La recourante se voit ainsi imposer une restriction importante de son droit de construire, qui peut paraître extrêmement rigoureuse au vu de la surface de la parcelle dont elle est propriétaire. Cette solution se justifie toutefois compte tenu de ce que près de la moitié de cette surface se trouve à distance de l'endroit à bâtir, de sorte que l'on peut parler dans ce cas très spécial d'une rupture de l'unité de la parcelle en cause.

E. 3

décembre 2004, au nombre desquels ne figurait pas la prise en compte d'une surface constructible réduite. D'un autre côté, si le moyen tiré de celle-ci n'a pas été invoqué immédiatement par les recourants, ni soulevé d'office par les membres de la section du Tribunal administratif, cela peut être dû à la manière dont la constructrice a présenté son projet : le plan dressé pour enquête en effet ne faisait figurer qu'une partie restreinte du chemin du Dérochoz, alors que l'art. 69 ch. 8 RATC prescrit d'indiquer "le tracé précis du raccordement au réseau routier". Dans ces conditions, il se justifie en équité de compenser les dépens et de rendre le présent arrêt sans frais.

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