

VD_OMNI AC.2009.0235 vom 3. Juni 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-06-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0235

FR: VD_OMNI AC.2009.0235 du 3 juin 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0235 del 3 giugno 2010

Regeste

BONZON, DOMINGUEZ, VETTOVAGLIA/Municipalité de Sugnens, DUTOIT, Service de l'environnement et de l'énergie, DUTOIT, ZAHND, BALMER, ETHENOZ, GINDROZ | Le balcon prévu en façade ouest du rez doit être pris en considération dans le calcul de la surface bâtie puisqu'il a une profondeur de 2 m. Il y a également lieu de tenir compte des surfaces des locaux construits en encorbeillement. Vu l'importance du dépassement du COS, la question de savoir si les constructeurs peuvent se prévaloir d'un bonus de 5% dans le calcul du COS en application de l'art. 97 al. 4 LATC n'est pas déterminante. La jurisprudence admet que le CUS ou le COS peut être transféré à certaines conditions sur une parcelle contiguë sise dans la même zone. On peut ainsi convenir avec un propriétaire que ce dernier mette à disposition du fonds voisin, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant, à la condition que la surface mise ainsi à contribution ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité. En l'espèce, la parcelle sur laquelle le constructeur entend faire inscrire la servitude ne jouxte pas celle sur laquelle le bâtiment sera implanté et ne répond ainsi pas à la condition selon laquelle il doit s'agir d'une parcelle contiguë. En outre, cette parcelle supporte déjà un bâtiment et ne répond également pas à l'exigence selon laquelle elle ne doit pas avoir déjà servi pour le calcul de la surface d'un bâtiment existant.

Erwägungen

E. 1

Les recourants invoquent une violation des règles sur l'enquête publique. Selon eux, la municipalité ne pouvait pas autoriser le projet sur la base de plans modifiés sans avoir soumis ceux-ci à une enquête publique complémentaire et sans que le premier projet ne soit retiré. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 al. 1 LATC. 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. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), comprend en effet le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant la situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 126 I 15 consid. 2a p. 16 ; 124 II 132 consid. 2b p. 137 et la jurisprudence citée). D'autre part,

l'enquête publique 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 (AC.2005.0278 du 31 mai 2006 consid. 1a ; AC.2006.0247 du 31 janvier 2008). Selon la jurisprudence, 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 (AC.2006.0247 et AC.2005.0278 précités ; AC.1999.0199 du 26 mai 2000; AC.1996.0220 du 19 août 1998; AC.1995.0120 du 18 décembre 1997). b) 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 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1); les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque 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.2006.0247 précité consid. 1b p.4-5 et références). c) En l'occurrence, les modifications apportées au projet postérieurement à l'enquête publique concernent la diminution de la hauteur de l'embouchature, le rabaissement de la hauteur du bâtiment et la diminution de la profondeur des balcons prévus au sud-ouest. Ces modifications vont toutes dans le sens d'une réduction du projet et répondent à des griefs soulevés par les recourants dans leur opposition. Ces modifications sont au demeurant de minime importance par rapport à l'ensemble de la construction projetée. A cela s'ajoute que l'absence d'enquête publique complémentaire n'a en aucune manière empêché les recourants de défendre leurs droits puisqu'ils ont eu l'occasion de faire valoir leurs griefs à l'encontre du projet modifié. Exiger dans ces conditions que les modifications du projet fassent l'objet d'une enquête publique relèverait ainsi d'un excès de formalisme. On rappelle encore que lors de l'audience du 23 mars 2010, le constructeur et les propriétaires ont indiqué qu'ils renonçaient au projet initial mis à l'enquête publique du 24 avril au 25 mai 2009 et s'en tenaient au projet modifié, qui a fait l'objet de la nouvelle décision municipale notifiée le 5 février 2010. Le grief des recourants relatif à l'absence de retrait du premier projet est ainsi dénué de fondement.

E. 2

grevant la parcelle n° 267 du registre foncier de Sugnens au profit de la parcelle n° 470 dudit registre, en précisant que la commune en serait aussi bénéficiaire, ce afin que le projet devienne réglementaire. aa) La jurisprudence admet que le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol peut être transféré à certaines conditions sur une parcelle contiguë sise dans la même zone (arrêt du Tribunal fédéral 1C_332/2007 du 13 mars 2008 consid. 4). On peut ainsi convenir avec un propriétaire que ce dernier mette à disposition du fonds voisin, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant, à la condition toutefois que la surface mise ainsi à

contribution ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité (ATF 101 Ia 292 consid. 3b; 95 I 542; AC.2002.0229 du 12 mai 2003). bb) En l'espèce, la parcelle sur laquelle le constructeur entend faire inscrire la servitude ne jouxte pas celle sur laquelle le bâtiment sera implanté et ne répond par conséquent pas à la condition selon laquelle il doit s'agir d'une parcelle contiguë. En outre, cette parcelle supporte déjà un bâtiment et ne répond par conséquent également pas à l'exigence selon laquelle elle ne doit pas avoir servi pour le calcul de la surface d'un bâtiment existant. Il en résulte que, s'agissant du COS, le projet ne peut pas être rendu réglementaire par l'inscription d'une servitude de non bâtir sur la parcelle n° 267. 7. Il ressort des considérants qui précèdent que les recours doivent être admis en tant qu'ils concernent les places de stationnement extérieures et le COS et les décisions de la municipalité des 8 septembre 2009 et 5 février 2010 annulées. Les recourants, qui obtiennent gain de cause ont droit à des dépens, à la charge des constructeur et propriétaires, qui s'acquitteront en outre des frais de justice.

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