

VD_OMNI AC.2010.0184 vom 5. November 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0184

FR: VD_OMNI AC.2010.0184 du 5 novembre 2010

IT: VD_OMNI AC.2010.0184 del 5 novembre 2010

Regeste

VOUTAT/Municipalité d'Arzier-Le Muids, OTT | Les voisins ont un intérêt digne de protection à faire contrôler le calcul de la surface brute de plancher utile d'une villa dont il ne contestent pas qu'elle soit réglementaire, mais craignent que la parcelle sur laquelle elle est édiflée soit divisée et qu'une seconde villa, trop grande, soit construite sur la partie détachée. En accordant le permis de construire, la municipalité a en effet rendu une décision de nature constatatoire dont elle ne s'écartera pas au moment d'autoriser le fractionnement. Dans ces conditions, on ne saurait exiger des recourants qu'ils attendent que cette décision soit prise pour sauvegarder leurs droits, d'autant que l'art. 83 LATC ne prévoit ni mise à l'enquête publique du fractionnement, ni communication de la décision municipale à d'autres que le registre foncier.

Erwägungen

E. 1

a) Selon l'art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a), ainsi que toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). L'art. 75 LPA-VD a repris en substance le contenu de l'art. 37 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2008, de sorte que l'on peut se référer à la jurisprudence y relative, laquelle renvoyait à la jurisprudence concernant la qualité pour déposer un recours de droit administratif devant le Tribunal fédéral en application de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2006 (cf. CDAP, arrêts GE.2009.0040 du 16 septembre 2009 consid. 1; AC.2009.0057 du 17 août 2009 consid. 2). La notion d'intérêt digne de protection est au surplus la même que celle de l'art. 89 al. 1 let. c de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), de sorte qu'elle peut aussi être interprétée à la lumière de la jurisprudence concernant cette disposition (arrêt BO.2009.0020 du 3 décembre 2009). Constitue un intérêt digne de protection, au sens de ces dispositions, tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée que peut faire valoir une personne atteinte par cette dernière. L'intérêt digne de protection consiste ainsi en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 400 consid. 2.2 p. 404; 409 consid. 1.3 p. 413; 131 II 361 consid. 1.2 p. 365; 587 consid. 2.1 pp. 588 ss; 649 consid. 3.1 p. 651; 131 V 298 consid. 3 p. 300). Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général

ou dans l'intérêt d'un tiers est exclu (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 468 consid. 1 pp. 469 ss; 131 II 649 consid. 3.1 p. 651). Par ailleurs, le droit de recours suppose d'existence d'un intérêt actuel à obtenir l'annulation ou la modification de la décision attaquée (ATF 136 II 101 consid. 1.1 p. 103; 131 II 361 consid. 1.2 p. 365). b) En l'occurrence le recours est formellement dirigé contre la décision levant l'opposition et accordant le permis de construire aux voisins des recourants. Ces derniers ne prétendent toutefois pas que le projet de construction mis à l'enquête publique serait contraire à la réglementation en vigueur. Leur opposition portait exclusivement sur la surface brute de plancher utile indiquée dans la demande de permis (133 m²) qui, selon eux, dépassait 145 m² et dont ils voulaient qu'elle soit calculée " réglementairement, ceci afin que les droits à bâtir ne soient pas augmentés artificiellement lors du morcellement et de la mise à l'enquête de la deuxième villa ". Dans la mesure où il n'est pas contesté qu'actuellement, quelle que soit la manière dont la surface brute de plancher utile est calculée, le projet respecte le coefficient d'utilisation du sol pour une parcelle de 1065 m², on pourrait se demander si les recourants ont un intérêt actuel et pratique à contester l'octroi du permis de construire et si leur recours n'est pas prématuré, puisqu'il concerne en réalité la future autorisation de fractionner la parcelle susmentionnée pour y construire une seconde villa. On doit cependant admettre qu'en rejetant l'opposition au motif " que la surface mentionnée dans la demande de permis de construire est bien conforme aux règlements en vigueur ", la municipalité a rendu une décision de nature constatatoire dont elle ne s'écartera pas au moment d'autoriser le fractionnement. Dans ces conditions, on ne saurait exiger des recourants qu'ils attendent que cette décision soit prise pour sauvegarder leurs droits, d'autant que l'art. 83 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC; RSV 700.11) ne prévoit ni mise à l'enquête publique du fractionnement, ni communication de la décision municipale à d'autres que le registre foncier. En outre, la possibilité pour les tiers de remettre en cause un fractionnement dans le cadre d'une procédure de permis de construire ultérieure apparaît limitée, notamment lorsque le terrain fractionné a été revendu à un acheteur de bonne foi (cf. RDAF 1987 p. 230). Il convient donc de reconnaître aux recourants un intérêt digne de protection à faire contrôler dès maintenant le calcul de la surface brute de plancher utile de la villa objet du permis de construire du 9 juin 2010.

E. 2

a) Selon l'art. 4.1 al. 2 RPGA, le calcul de la capacité constructive s'effectue conformément à la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire (recte : les directives provisoires pour l'aménagement local, régional et national de l'Institut pour l'aménagement local, régional et national de l'Ecole polytechnique fédérale [ORL- Institut ETH]). Ces directives déterminent la surface brute de plancher utile (SBPU) en ces termes: " 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." b) Les recourants ne contestent pas que le sous-sol, qui comporte un local de chauffage, une cave, une grande buanderie, un espace de rangement, un local de chauffage et un local de stockage pour le combustible, n'ait pas du tout été pris en compte dans le calcul de la SBPU, ni que le rez-de-chaussée l'ait été dans sa totalité, y compris les murs extérieurs, soit 75,08 m². Au niveau de l'étage, les recourants reprochent à la municipalité de ne pas avoir pris en considération la surface de l'escalier reliant le rez-de-chaussée à la galerie, le plafond du hall d'entrée et de la salle de bain du rez-de-chaussée, ainsi qu'une partie des murs extérieurs. Selon eux, seul le vide sur le séjour (environ 14,5 m²) aurait dû être déduit à ce niveau. aa) La surface de l'escalier reliant le rez-de-chaussée à l'étage a été prise en compte au niveau du rez-de-chaussée. Elle n'a pas à l'être une seconde fois dans le calcul de la SBPU de l'étage. Les recourants considèrent à tort qu'au niveau du rez-de-chaussée c'est la surface de l'escalier menant au sous-sol qui doit être comptée: conformément aux directives précitées, les escaliers desservant exclusivement des surfaces non directement utiles, telles que les caves, les locaux de chauffage, les séchoirs, les buanderies, etc., n'entrent pas en considération. bb) Quoique situé au même niveau que le plancher de l'étage, le plafond des WC et du hall d'entrée situés au rez ne doit pas non plus entrer dans le calcul de la SBPU. Cette surface trapézoïdale, dont la grande base est de 1,90 m, la petite de 1,20 m et la hauteur de 5 m, n'est en effet pas une surface utilisable pour l'habitation et le travail dès lors qu'elle n'est accessible ni par l'étage (dont elle est séparée par un mur, ainsi que par le vide sur le séjour), ni par le rez-de-chaussée, faute d'escalier. Les recourants font valoir en vain que " cette surface pourrait facilement être rendue accessible ultérieurement en modifiant simplement l'aménagement intérieur ". La municipalité doit statuer sur la base du projet tel qu'il a été mis à l'enquête publique, et il lui appartiendra de vérifier, au moment de délivrer le permis d'habiter, que les travaux réalisés correspondent aux plans mis à l'enquête (art. 128 al. 1 LATC). Dans leur réponse, les constructeurs ne cachent pas qu'un aménagement de cette surface serait réalisable " sans grande construction additionnelle ni nuisance sonore et environnementale " si le CUS devait être augmenté, comme le prévoit le plan directeur cantonal pour les nouvelles zones à bâtir de faible densité. On ne saurait en déduire que, dans l'intervalle, les constructeurs ne respecteront pas la réglementation en vigueur. cc) La SBPU comprend la surface des murs et des parois dans leur section horizontale, pour autant que ces murs délimitent des surfaces utilisées ou utilisables pour l'habitation ou le travail. A juste titre, les recourants ne prétendent pas que les murs extérieurs et les parois du sous-sol devraient être inclus dans la SBPU. Lorsqu'un même étage présente à la fois des locaux utilisables et des locaux non utilisables pour l'habitation ou le travail, la surface des murs extérieurs des locaux non utilisables ne doit pas être prise en compte dans le calcul de la SBPU (AC.1991.0239 du 29 juillet 1993 consid. 3). C'est dès lors à juste titre que la municipalité n'a pas tenu compte, au niveau de l'étage, de la surface des murs extérieurs fermant l'espace non habitable que constituent le plafond des WC et du hall d'entrée, ainsi que le vide sur le séjour.

E. 3

Le recours doit en conséquence être rejeté et la décision municipale confirmée. Conformément aux art. 45, 49 et 55 LPA-VD, les frais et dépens seront mis à la charge des recourants, qui succombent. Les parties ayant procédé personnellement, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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