

VD_OMNI AC.2012.0043 vom 17. Dezember 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0043

FR: VD_OMNI AC.2012.0043 du 17 décembre 2012

IT: VD_OMNI AC.2012.0043 del 17 dicembre 2012

Regeste

Geme Développement et Investissement SA, DOLIVO, JOTTERAND DOLIVO, DOLIVO, DOLIVO/Municipalité de Cheseaux-Noréaz, DI DARIO, MARTIN, MARTIN, YERLY, DI DARIO | Recours contre le refus du permis de construire suivi d'une enquête "complémentaire" aboutissant à la délivrance du permis de construire, contesté par un recours des opposants. La particularité de l'enquête complémentaire, qui est de sauvegarder la force de chose décidée des éléments conservés du permis déjà délivré, n'a pas d'effet lorsque comme en l'espèce, l'enquête "principale" avait abouti au refus du permis de construire. Vu l'abandon du projet initial, le recours contre le refus du permis est devenu sans objet mais les opposants, malgré le retrait de leur opposition à l'enquête complémentaire, ont le droit de faire examiner les griefs soulevés lors de l'enquête "principale".

Erwägungen

E. 1

Il se justifie de joindre les causes AC.2012.0043 et AC.2012.0265 qui concernent les mêmes parties et le même état de fait.

E. 2

Tout d'abord, il convient de cerner l'objet des recours. En l'espèce, la municipalité a tout d'abord refusé de délivrer le permis de construire, décision contre laquelle les constructeurs ont recouru tout en apportant en parallèle des modifications au projet litigieux, la première fois au moyen de plans réalisés les 27 et 28 février 2012 et la deuxième fois, après la mise à l'enquête complémentaire, au moyen de plans datés du 30 avril 2012. Après l'enquête publique complémentaire et à la demande du promoteur, la municipalité a délivré deux permis de construire, l'un portant sur le projet mis à l'enquête du 18 novembre au 18 décembre 2011 et l'autre relatif aux modifications ayant fait l'objet de l'enquête publique complémentaire du 23 mars au 23 avril 2012 (savoir déplacement de la rampe de parking et de 4 places de parc visiteurs et suppression de la place des conteneurs). Or il s'agit manifestement d'une erreur dans la mesure où les constructeurs ont déposé, le 30 avril 2012, de nouveaux plans sur la base desquels la municipalité a levé les oppositions. La municipalité n'a pas avisé les opposants de sa décision accordant le permis, alors que l'art. 116 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) lui en imposait pourtant le devoir. C'est finalement le juge instructeur qui a remis une copie de ces documents à la connaissance des opposants, qui ont déclaré - dans le délai de trente jours prévu à l'art. 95 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) - recourir contre la nouvelle décision de la municipalité pour le cas où le tribunal ne statuerait pas sur les griefs formulés dans la cause AC.2012.0043. Alors que la décision du 26 janvier 2012 refuse le permis sollicité, les

constructeurs ont soumis à l'enquête complémentaire des modifications, se fondant sur l'art. 72 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.1.1), qui prévoit la possibilité d'ouvrir une enquête complémentaire entre la première enquête et la délivrance du permis d'habiter (al. 1). L'art. 72 al. 2 RLATC précise que l'enquête complémentaire ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours. Il paraît curieux qu'une enquête complémentaire soit organisée alors que comme dans le cas d'espèce, le permis de construire principal a été refusé. En effet, dans le cadre d'une enquête complémentaire, les oppositions ou recours éventuels ne peuvent porter que sur les modifications soumises à autorisation, mais pas remettre en cause l'entier du projet ayant fait l'objet d'un premier permis de construire (AC.2011.0014 du 30 septembre 2011 et les références citées). Cette particularité de l'enquête complémentaire, qui est de sauvegarder la force de chose décidée des éléments du permis déjà délivré qui ne sont pas modifiés, ne sortit aucun effet lorsque comme en l'espèce, l'enquête "principale" a abouti au refus du permis de construire. La jurisprudence prévoit néanmoins que si le recours contre un permis de construire est admis et le permis annulé, la procédure de l'enquête complémentaire peut aussi être suivie lorsque la modification d'éléments de peu d'importance permet de rendre le projet conforme à la réglementation communale (RDAF 1995 p. 287). On doit en conséquence admettre la possibilité pour le constructeur, en cours de procédure de recours contre le refus du permis de construire, d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les modifications peu importantes, en relation avec l'entrée du parking, qui pourraient permettre de rendre le projet conforme à la réglementation communale. En revanche, on ne peut pas dénier aux opposants le droit de faire examiner les griefs soulevés lors de l'enquête "principale" lorsque le permis de construire, refusé à l'issue de l'enquête "principale", est finalement délivré à l'issue de l'enquête "complémentaire". Après l'enquête complémentaire, la municipalité a finalement délivré deux permis de construire : le premier portant sur le projet initial et le deuxième sur les modifications apportées dans l'enquête complémentaire et après celle-ci, le 30 avril 2012. Les deux décisions forment en réalité un tout. Le projet n'est en définitive autorisé qu'à la condition que les modifications apportées dans l'enquête complémentaire et sur les plans du 30 avril 2012 soient réalisées. Les constructeurs ne s'y sont pas trompés en indiquant en procédure qu'ils réaliseront la rampe de parking et les quatre places visiteurs telles que prévues par le permis de construire complémentaire, abandonnant de ce fait leurs exigences quant à la délivrance d'un permis de construire sur la seule base des plans de l'enquête déposée le 18 novembre 2011. Dans ces conditions, on doit admettre que le recours des constructeurs portant sur le refus du 26 janvier 2012 est devenu sans objet. L'objet du litige réside en conséquence dans la décision municipale du 9 août 2012, délivrant l'autorisation demandée par les constructeurs moyennant les modifications apportées dans l'enquête complémentaire et après celle-ci. Il y a lieu d'entrer en matière sur le fond du litige.

E. 3

Selon l'art. 3 RPQ, le plan de quartier "Les Balcons du Lac" fixe les accès véhicules et piétons. Le plan qui l'accompagne indique, au moyen d'une flèche, que l'accès voitures se fait depuis l'Est. Alors qu'initialement, l'accès était prévu par la façade Nord, à l'angle du bâtiment, les constructeurs ont modifié ce point à l'occasion de l'enquête complémentaire. D'après les plans modifiés, l'accès se fait désormais par la façade Est. La question n'est en conséquence plus litigieuse.

E. 4

places de visiteurs seront prévues pour l'habitation collective." Dans la décision du 26 janvier 2012, la municipalité a rejeté les oppositions en retenant que le nombre de places de parc prévu dans le projet est supérieur au minimum requis légalement. Dans leurs écritures des 29 juin et 14 septembre 2012, les constructeurs exposent que le calcul du nombre de places de parc doit se faire sur la base de la surface habitable nette, qui est de 1'609 m² selon la pièce 12 de leur bordereau du 29 juin 2012, d'où un besoin de 32 places. Selon eux, la demande de dérogation annoncée lors de l'enquête publique n'était en réalité pas nécessaire. Dans leur lettre du 19 mars 2012, les opposants soutiennent que 44 places seraient nécessaires en vertu de la proportion d'une place par tranche de 50 m². Il est vrai qu'on trouve au dossier un exemplaire de la grille d'analyse habituellement utilisée par le Bureau technique d'Yvonand qui fait état d'une surface brute de plancher habitable de 2180 m² qui aboutirait à un besoin de 44 places de stationnement. Cependant, il n'y a pas de raison de penser que la "surface habitable" de l'art. 10 RPQ ne serait pas la surface nette utilisée pour l'habitation, mais devrait être comprise comme correspondant à la notion de "surface brute de plancher habitable", habituellement utilisée pour définir le coefficient d'utilisation du sol, qui comprend notamment la surface des murs et des parois dans leurs sections horizontales (Droit vaudois de la construction, 4^{ème} éd. 2010, p. 603). En effet, l'examen du règlement du plan de quartier montre que celui-ci définit pour chaque bâtiment une surface constructible maximale, l'altitude maximale du faîte ainsi que le genre et le nombre de niveaux admis (R+1+C pour les bâtiments litigieux). Le règlement ne prévoit pas de coefficient d'utilisation du sol (CUS) pour lequel est habituellement utilisée la notion de surface brute de plancher habitable. C'est donc à juste titre que la municipalité a considéré, sur la base de la surface habitable nette, que le nombre de place requis était respecté.

E. 5

S'agissant enfin de l'orientation du projet, il est rappelé que l'art. 5 RPQ fixe l'implantation des constructions par des périmètres d'évolution. Dans le secteur B concerné par la procédure, le périmètre d'évolution permet la construction d'immeubles comprenant deux corps décalés, de 16 m. de longueur au maximum. Le nombre de logements est limité à 16 au maximum (art. 4 RPQ). Quant à l'orientation des faîtes, l'art. 9 RPQ prévoit qu'elle sera parallèle à la route cantonale, une tolérance de 15 degrés est admise. Dans son arrêt du 30 mars 2011, la CDAP a considéré que la municipalité n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en jugeant que le projet n'était pas conforme au RPQ. Ainsi, pour tenir compte du fait que chacun des deux bâtiments projetés faisait face à un tronçon différent de la route cantonale d'une part et du fait que les deux bâtiments projetés présentaient des faîtes brisés en deux endroits, il se justifiait d'analyser chaque segment séparément par rapport à la route cantonale. Il fallait en conséquence mesurer l'angle entre les faîtes et la route en utilisant des repères perpendiculaires à la route cantonale et le tribunal a jugé qu'il fallait projeter orthogonalement l'extrémité des segments des faîtes sur l'axe de la chaussée. Il en résultait que le segment central du faîte du bâtiment situé à l'ouest présentait un angle de 23,3° par rapport à la parallèle rapportée à l'axe de la chaussée, de sorte que la tolérance de 15° prévue à l'art. 9 al. 1 RPQ était dépassée. Enfin, le tribunal a jugé qu'il importait peu que le bâtiment situé à l'est respecte la tolérance de 15° instaurée par la disposition précitée. En effet, le projet forme un tout – les bâtiments sont réunis par le parking souterrain – et la violation de l'art. 9 al. 1 RPQ par l'une des deux constructions condamnait le tout. A la suite de l'arrêt du 30 mars 2011, les constructeurs ont établis de nouveaux plans. Les bâtiments

comportent chacun deux corps contigus identiques, décalés l'un par rapport à l'autre. Chaque corps est coiffé d'un toit dont les faîtes sont également décalés l'un par rapport à l'autre. Les faîtes brisés du projet précédent ont ainsi été abandonnés. Les opposants font valoir que les nouveaux plans ne respecteraient toujours pas l'art. 9 RPQ. La municipalité mentionne que les constructeurs ont produit un plan intitulé "plan de situation – angle des faîtes" qui atteste du respect de la réglementation communale. Ce document – dont les constructeurs ont remis au tribunal une copie qui est partiellement reproduite ci-dessous - n'a sans doute pas été produit dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 novembre au 18 décembre 2011, vu sa date de confection (du 16 janvier 2012). Mais peu importe dans la mesure où le plan de situation dressé à l'occasion de l'enquête publique permet de contrôler si l'orientation des faîtes est conforme à la réglementation du plan de quartier. Le document reproduit ci-dessus, daté du 16 janvier 2012 et figurant dans le bordereau des pièces des constructeurs du 29 juin 2012, reproduit la méthode retenue par la CDAP dans son arrêt du 30 mars 2011. L'extrémité des segments des faîtes est projetée orthogonalement sur l'axe de la chaussée. Chacun des segments présente un angle inférieur ou égal à 15° par rapport à la parallèle rapportée à l'axe de la chaussée. Partant l'ensemble du projet respecte la tolérance de 15° instaurée par l'art. 9 al. 1 RPQ. Les opposants parviennent à une conclusion différente car ils n'utilisent pas des repères perpendiculaires à la route cantonale. Il y a lieu de leur donner tort sur ce point, comme sur les précédents.

E. 6

Des considérants qui précèdent, il résulte que le recours dans la cause AC.2012.0043 est devenu sans objet et que le recours déposé dans la cause AC.2012.0265 est rejeté. La décision attaquée est confirmée en ce sens que le permis de construire le projet résultant des plans mis à l'enquête du 18 novembre au 18 décembre 2011, mis à l'enquête complémentaire du 23 mars au 23 avril 2012 et modifiés le 30 avril 2012 est délivré. Les opposants, qui succombent, supporteront les frais et dépens de la procédure. Ces frais et dépens seront cependant réduits dans la mesure où les constructeurs ont en cours de procédure modifié leur projet en tenant compte de certains griefs formulés par les opposants.

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