

VD_OMNI AC.2012.0092 vom 10. April 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-04-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0092

FR: VD_OMNI AC.2012.0092 du 10 avril 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0092 del 10 aprile 2013

Regeste

DAMBACH/FAVEZ, Municipalité de St-Sulpice, COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGES | Recours contre une décision refusant l'octroi d'un permis de construire deux immeubles avec garage souterrain et parking extérieur. Le recourant s'étant déclaré disposé à adapter la toiture des ouvrages dans le sens requis par l'autorité intimée, celle-ci a indiqué qu'elle ne s'opposerait pas à ce nouveau projet; interpellés, les opposants ont toutefois expressément maintenu leur opposition. Cela étant, il s'impose de constater que la modification apportée par le recourant en cours de procédure (consistant en substance à prolonger les toitures jusqu'aux avant-toits, avec pour effet une augmentation de la hauteur des ouvrages au faîte d'environ 50 cm compte tenu de la pente de toiture imposée), laquelle permet au demeurant de corriger un élément critiqué par les opposants, peut être qualifiée de minime importance et n'est pas susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection de tiers, de sorte que le projet tel que modifié peut être dispensé d'enquête publique complémentaire. Pour le reste, les arguments des opposants ne résistent pas à l'examen; en particulier, on ne voit pas ce qui empêcherait l'autorité intimée, dans le cadre de son autonomie en matière de densité des constructions, de prévoir un bonus destiné à encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie (en sus du bonus prévu par la LATC, et cumulable avec celui-ci). Confirmation de la levée de l'opposition et renvoi de la cause à l'autorité intimée afin qu'elle délivre le permis de construire requis sur la base du projet tel que modifié en cours de procédure.

Erwägungen

E. 1

Le recourant a proposé en cours de procédure une modification des toitures des constructions prévues; la municipalité a expressément indiqué, par écriture du 3 septembre 2012, qu'elle ne s'opposerait pas au projet tel que modifié - soit, implicitement, qu'elle avait l'intention de lever l'opposition de la PPE Ochettaz 6 et de délivrer le permis de construire sur la base des nouveaux plans produits. Dans cette mesure, il s'impose de constater que le litige opposant initialement le recourant à l'autorité intimée (qui ne portait que sur la question des toitures) n'a plus d'objet. L'autorité intimée a toutefois proposé que, dans la mesure où la PPE Ochettaz 6 maintenait son opposition au projet nonobstant la modification des toitures, le tribunal statue sur l'ensemble des moyens qui seraient encore litigieux; il se justifie en effet, par économie de procédure, de donner suite à cette proposition (cf. pour comparaison arrêt AC.2010.0352 du 23 décembre 2011 consid. 3 in fine, dans un cas où la Municipalité s'est limitée à lever les oppositions et à manifester son intention de délivrer le permis de construire), étant précisé que l'autorité intimée s'est d'ores et déjà expressément prononcée sur les moyens en cause dans la décision attaquée. Se pose par ailleurs la question de la nécessité de la mise en œuvre d'une enquête publique

complémentaire à la suite de la modification des toitures à laquelle il a été procédé en cours de procédure. La PPE Ochettaz 6 estime qu'une telle enquête complémentaire (voire une nouvelle procédure complète) est nécessaire, ce que conteste le recourant; quant à l'autorité intimée, elle s'en est remise à la décision du tribunal sur ce point.

E. 2

Il convient ainsi d'examiner en premier lieu si la modification apportée au projet en cours de procédure nécessite la mise en œuvre d'une enquête complémentaire, voire d'une nouvelle procédure complète. a) Aux termes de l'art. 109 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), la demande de permis de construire doit être mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours (al. 1), les oppositions motivées et les observations pouvant être déposées par écrit au greffe municipal dans le délai d'enquête (al. 4). Selon l'art. 116 LATC, les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée (al. 1); pour les oppositions, l'avis, sous pli recommandé, précise en outre la voie, le mode et le délai de recours (al. 2). A teneur de l'art. 111 LATC, la municipalité peut dispenser d'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal. Dans ce cadre, l'art. 72d du règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1), donne une liste (exemplative) des "objets pouvant être dispensés d'enquête publique"; cette disposition précise qu'une telle dispense n'est admissible que pour autant qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et que les objets en cause ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins (al. 1). b) Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà soumis 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" - lorsque les conditions d'une telle dispense sont remplies - (art. 111 LATC), de prévoir une enquête complémentaire pour celles qui portent sur des "éléments de peu d'importance" (art. 72b al. 2 RLATC) et de réserver la voie de l'enquête ordinaire pour les changements plus importants (arrêt AC.2009.0004 du 16 novembre 2009 consid. 2 et les références). c) En l'espèce, les modifications apportées au projet en cours de procédure consistent en substance dans le prolongement des toitures jusqu'aux avant-toits; on représente ci-dessous (en rouge), à toutes fins utiles, les modifications en cause (seules étant reproduites les façades Nord et Est du bâtiment "A", dans la mesure où les modifications apportées aux façades Sud et Ouest de ce bâtiment, respectivement aux façades du bâtiment "B", sont en tous points similaires):

Façade Nord	Façade est
-------------	------------

On constate d'emblée que, dans la mesure où la pente des toitures initialement prévue a été maintenue (60 %), le prolongement des toitures a pour conséquence une augmentation de la hauteur des ouvrages au faîte (la hauteur à la corniche demeurant inchangée); cette surélévation, de 50 cm selon les indications figurant sur les plans produits par le recourant, porte ainsi la hauteur au faîte "H" des constructions (calculée en application de l'art. 5.1 RGPA) à 13.9 m pour le bâtiment "A", respectivement à 12.83 m pour le bâtiment "B". Le tribunal a d'ores et déjà eu l'occasion de se prononcer à plusieurs reprises sur la question de la possibilité d'une dispense d'enquête publique complémentaire en cas de modification de projet concernant la toiture de l'ouvrage prévu impliquant une surélévation de la construction. Il a ainsi retenu que la mise en œuvre d'une enquête complémentaire était nécessaire dans le cas d'une

surélévation du faîte du bâtiment de 38 cm dans un site construit d'importance nationale, impliquant une dérogation à l'exigence réglementaire visant au maintien du niveau des toitures existantes (cf. art. 72d al. 1 RLATC; arrêt AC.2005.0081 du 27 avril 2006 consid. 1), dans le cas de modifications (imposées comme conditions à la délivrance du permis de construire) portant sur la forme de la toiture et l'orientation au faîte, impliquant une surélévation du bâtiment ainsi que l'aménagement d'une ouverture pour l'éclairage des combles (arrêt AC.2009.0194 du 16 mars 2010 consid. 3) ou encore dans le cas de la création de pans de toiture s'élevant jusqu'à un faîte unique (le projet initial prévoyant une partie supérieure tronquée) impliquant une surélévation du bâtiment de 1.48 m (arrêt AC.2011.0182 du 28 décembre 2011 consid. 1). En l'occurrence, la modification des toitures a pour effet de rendre le projet conforme à la réglementation communale telle qu'interprétée par l'autorité intimée, par la suppression des parties plates couvrant le pourtour complet du volume habitable (considérées comme une toiture plate par l'intéressée). C'est le lieu de relever que la surélévation des constructions en découlant est directement liée au fait que la pente doit être comprise entre 60 et 80 % (art. 12.6 al. 2 RGPA), de sorte que le recourant n'avait pas la possibilité de proposer, par hypothèse, un prolongement similaire de la toiture tout en maintenant la hauteur initialement prévue - sous peine de contrevenir à cette disposition; il n'en résulte en outre pas, loin s'en faut, de violation de la hauteur "H" (au sens de l'art. 5.1 RGPA) maximale autorisée, laquelle est de 16 m en zone village (art. 12.5 RGPA). La modification apportée au projet tend par ailleurs à supprimer, respectivement à corriger, un élément critiqué par la PPE Ochettaz 6 dans son opposition; or, en pareille hypothèse, il n'y a en principe pas lieu de soumettre le nouveau projet à une enquête publique complémentaire (cf. arrêt AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 1a in fine et les références). On relèvera au demeurant que la PPE Ochettaz 6, qui a pu prendre connaissance du nouveau projet et a eu l'occasion de se déterminer en cours de procédure, n'avance aucun grief à l'encontre d'une telle modification, se bornant à évoquer un risque qu'elle porte atteinte à des intérêts dignes de protection de tiers. Il s'impose enfin de constater que la modification en cause n'entraîne en définitive qu'une surélévation peu importante (50 cm) des bâtiments en regard de la hauteur initialement prévue, correspondant à 3.73 % pour le bâtiment "A" respectivement 3.9 % pour le bâtiment "B" (pour comparaison, il a été admis que l'exigence d'une modification d'implantation de 1.55 m tendant à garantir le respect des normes réglementaires en matière de distance entre bâtiments et limite de propriété constituait une modification de peu d'importance pour un bâtiment de plus de 40 m de façade, pouvant être assimilée à une modification de minime importance et imposée par une condition au permis de construire sans nouvelle enquête; cf. arrêt AC.2009.0265 du 10 novembre 2010 consid. 3a in fine et la référence), et que, pour le reste, la forme (générale) de la toiture et l'orientation au faîte demeure inchangée. Dans ces conditions, il apparaît que la modification des toitures peut être qualifiée de minime importance et qu'elle n'est pas susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection de tiers - étant précisé à cet égard que le droit à la vue n'est pas en tant que tel protégé en droit en public (cf. arrêt AC.2010.0099 du 29 avril 2011 consid. 3d et les références). S'agissant spécifiquement de l'intégration du projet à l'environnement bâti (sous l'angle de la clause d'esthétique), expressément contestée par la PPE Ochettaz 6 dans son opposition au projet initial, cette question sera examinée ci-après en tenant compte de la modification en cause (cf. consid. 3c). Il s'ensuit que la modification apportée par le recourant en cours de procédure au projet initialement litigieux ne nécessite pas la mise en œuvre d'une enquête publique complémentaire.

E. 3

Cela étant, interpellée, la PPE Ochettaz 6 a indiqué dans son écriture du 17 octobre 2012 qu'elle maintenait en l'état son opposition au projet. Il convient de relever d'emblée que l'intéressée a expressément été invitée, en pareille hypothèse, à préciser ses motifs et conclusions, et qu'elle s'est contentée de se référer aux griefs développés dans son opposition du 21 décembre 2011. a) Dans son opposition, la PPE Ochettaz

E. 6

a fait valoir que le projet dépassait de 15 % la limite maximale de l'IUS autorisée dans la zone village, et contesté dans ce cadre la possibilité d'un cumul de deux bonus (l'un cantonal et l'autre communal) pour le même motif énergétique. L'autorité intimée a en substance exposé à cet égard dans ses décisions du 26 mars 2012 que le bonus de 5 % dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol prévu par l'art. 97 al. 4 LATC en cas de performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur n'empêchait pas le législateur communal, dans l'exercice de son autonomie, d'adopter des dispositions supplémentaires prévoyant un bonus; le bonus de 10 % prévu par l'art. 3.6 RGPA pouvait ainsi être cumulé avec celui de 5 % prévu par l'art. 97 al. 4 LATC, étant précisé que le respect du standard Minergie (cf. art. 40d ch. 2 RLATC) constituait également un critère décisif pour l'obtention du bonus communal. Cette argumentation ne prête pas le flanc à la critique. Comme indiqué dans l'avis de droit du 17 février 2012 sur lequel elle se fonde, il n'apparaît pas que l'intention du législateur aurait été de fixer une règle exhaustive en matière de bonus énergétique en adoptant l'art. 97 al. 4 LATC; on ne voit dès lors pas ce qui empêcherait l'autorité intimée, dans le cadre de son autonomie en matière de densité des constructions, de prévoir un bonus (autonome et cumulable) à titre de "mesure destinée à encourager l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables" (cf. art. 47 al. 2 ch. 8 LATC). La PPE Ochettaz 6 n'expose au demeurant pas, dans son opposition, pour quels motifs il serait "évident" qu'un tel cumul de bonus ne serait pas admissible. Il s'ensuit que l'autorité intimée n'a pas abusé de (ou excédé) son pouvoir d'appréciation en retenant que le bonus de 10 % prévu par l'art. 3.6 RGPA pouvait être cumulé avec le bonus de 5 % prévu par l'art. 97 al. 4 LATC. Il en résulte que l'IUS maximal autorisé (au sens de l'art. 3.2 RGPA), initialement de 0.6 en zone village (art. 12.2 RGPA), est en l'occurrence de 0.69; dans la mesure où il n'est pas contesté que l'IUS des ouvrages prévus s'élève à 0.688 (soit une surface brute de plancher habitable totale de 1'745 m² sur une parcelle d'une surface de 2'535 m²), il s'impose de constater que la réglementation communale est respectée sur ce point. b) La PPE Ochettaz 6 a également soutenu dans son opposition qu'il conviendrait de prendre en considération le garage souterrain dans le cadre du calcul de la distance aux limites et de la distance entre bâtiments, compte tenu des nuisances engendrées par l'importance des constructions et la taille de ce garage. Comme le relève l'autorité intimée dans ses décisions du 26 mars 2012, le garage souterrain ne sera pas visible (à la suite d'une élévation de 30 cm du terrain en regard du terrain naturel actuel); à l'évidence, une telle élévation ne constitue pas une modification sensible du profil du sol qui obligerait à prendre en compte le garage dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments (cf. 84 al. 2 LATC; cf. pour comparaison arrêts AC.2011.0311 et AC.2011.0313 du 2 octobre 2012 consid. 4b/cc et arrêt AC.2007.0105 du 19 mai 2008 consid. 4b). Pour le reste, on ne voit pas en quoi ce garage, totalement enterré, occasionnerait des inconvénients pour le voisinage - la PPE Ochettaz 6 ne le précise au demeurant pas. L'autorité intimée pouvait dès lors ne pas tenir compte du garage souterrain dans le calcul de la distance aux

limites et de la distance entre bâtiments (cf. art. 84 al. 1, premier tiret, LATC; art. 4.5 RGPA). c) La PPE Ochettaz 6 conteste enfin l'intégration du projet dans le bâti existant sous l'angle de la clause d'esthétique. Elle critique dans ce cadre le volume des constructions prévues, lesquelles "constitueraient un écran pour [son] dégagement côté sud-ouest" dont résulterait une moins-value pour ses appartements, et estime que les bâtiments ne respectent pas la typologie des maisons de village de la région. Aux termes de l'art. 6.1 RGPA, disposition générale applicable à toutes les zones, la Municipalité veille à la qualité architecturale des constructions (al. 1); lors d'une construction nouvelle ou lors de transformations, la forme du bâtiment ou la nature de l'ouvrage est conçue de manière à inscrire de façon harmonieuse la réalisation dans le quartier ou le paysage dans lesquels elle s'insère (al. 2); les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés ou, d'une façon générale, leur architecture compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admises. En zone village, il résulte de l'art. 12.6 al. 1 RGPA que les bâtiments nouveaux sont conçus de façon à respecter la typologie des maisons de village de la région; par leur forme, leur volume, le traitement des façades et des toitures, ils doivent s'incorporer au domaine bâti existant de façon à former un ensemble homogène. Ces dispositions concrétisent la règle générale de l'art. 86 LATC. Dans ce cadre, il incombe au premier chef à l'autorité communale, qui dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation, de veiller à l'aspect architectural des constructions; le tribunal s'impose dès lors une certaine retenue, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale - la solution dépendant étroitement de circonstances locales -, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation (cf. arrêt AC.2011.0045 du 1^{er} février 2012 consid. 2b et la référence). En l'espèce, l'autorité intimée a relevé dans ses décisions du 26 mars 2012 que les constructions envisagées demeuraient comparables aux bâtiments voisins (notamment s'agissant de la hauteur et du nombre d'étages), que la forme des bâtiments était dictée par celle de la parcelle, respectivement que l'architecture utilisée - qui ne présentait pas de caractéristique particulière, comme l'admettait au demeurant expressément la PPE Ochettaz 6 dans son opposition - "entr[ait] dans le cadre de l'art. 12.6" RGPA. Il s'impose de constater que cette appréciation n'est pas remise en cause par les arguments (antérieurs) de la PPE Ochettaz 6, pas davantage que par la modification des toitures proposée en cours de procédure par le recourant. S'agissant en particulier de la forme allongée des bâtiments envisagés, il n'apparaît pas, après consultation du Guichet cartographique cantonal "géoplanet", qu'elle serait différente du bâti existant en zone village dans une mesure telle que les constructions prévues ne s'intégreraient pas dans le quartier et devraient être interdites pour ce motif. Il en va de même de leur volume, lequel n'est que légèrement supérieur aux bâtiments voisins, étant précisé à cet égard que lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire (fondée sur la clause d'esthétique) en raison du contraste formé par le volume d'un bâtiment projeté ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant (cf. arrêt AC.2012.0114 du 26 février 2013 consid. 3a et les références); or, il n'apparaît qu'un tel intérêt public prépondérant existerait en l'occurrence - l'autorité intimée, à qui il appartient au premier chef d'en juger, ne le soutient du reste pas. Au demeurant, la distance entre les bâtiments est supérieure à la distance minimale requise (14.29 m, en lieu et place des 10 m requis; cf. art. 12.4 RGPA), et la hauteur au faîte des ouvrages (après modification des toitures en cours de procédure) demeure sensiblement inférieure à la hauteur maximale autorisée (cf. art. 12.5 RGPA; consid. 2c supra); comme le relève par ailleurs l'autorité

intimée, le recourant aurait eu la possibilité de ne former qu'un seul bâtiment, avec pour conséquence un impact visuel nettement plus important. On rappellera enfin que, comme déjà relevé (consid. 2c), le droit à la vue n'est pas en tant que tel protégé en droit public, pas davantage que la moins-value découlant de la construction de bâtiments voisins (cf. arrêt AC.2010.0099 précité, consid. 3d, qui rappelle que tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification). Dans ces conditions, on ne saurait considérer que l'autorité intimée aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que les constructions prévues pouvaient être admises sous l'angle esthétique. 4. Comme déjà relevé (consid. 1), le litige initial opposant le recourant à l'autorité intimée est devenu sans objet. Pour le reste, il résulte des considérants qui précèdent que la modification apportée au projet en cours de procédure par le recourant ne nécessite par la mise en œuvre d'une enquête publique complémentaire, respectivement que l'opposition formée par la PPE Ochettaz 6 doit être levée en tant qu'elle porte sur le projet tel que modifié. Il convient en conséquence de retourner le dossier à l'autorité intimée afin qu'elle délivre le permis de construire sur la base de ce projet modifié, en y intégrant les charges annoncées aux différents opposants en pareille hypothèse dans les décisions du 26 mars 2012. Les frais et dépens sont en principe mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. et 55 al. 2 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36). En l'espèce, le recourant a modifié en cours de procédure les toitures des constructions dans le sens voulu par l'autorité intimée, rendant le litige initial opposant les intéressés sans objet - ce dont le juge instructeur aurait en principe pu prendre acte par une décision rayant la cause du rôle (cf. art. 94 al. 1 let. c LPA-VD), sans frais pour les parties (cf. art. 50 LPA-VD). Le tribunal a toutefois été appelé à se prononcer, par économie de procédure, sur les motifs avancés par la PPE Ochettaz 6 à l'encontre du nouveau projet, respectivement sur la question de la nécessité de la mise en œuvre d'une enquête publique complémentaire à la suite de la modification en cause. Compte tenu de l'issue du litige, c'est ainsi à la charge de la PPE Ochettaz 6, laquelle est réputée avoir succombé dans ce cadre, qu'il se justifie de mettre les frais et dépens, diminués de moitié, au vu des circonstances, s'agissant des frais de la cause et des dépens dus au recourant.

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