

VD_OMNI AC.2013.0169 vom 27. Februar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0169

FR: VD_OMNI AC.2013.0169 du 27 février 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0169 del 27 febbraio 2014

Regeste

MADDOCKS/Municipalité d'Arzier-Le Muids, TROMBINI | Projet de construction d'une villa individuelle et de deux villas accolées par un sas d'entrée commun. Calcul du CUS, en tenant compte du bonus Minergie. Question laissée indécidée de savoir si le sas d'entrée commun, d'une emprise de 16,4 m², doit être pris en compte dans le calcul du CUS (consid. 2). La Municipalité ne pouvait pas considérer que les deux corps de bâtiments, comprenant chacun un logement, reliés par un sas d'entrée commun partiellement ouvert, constituaient un seul bâtiment. Les deux villas étant distinctes, elles devaient respecter la distance entre bâtiments sis sur une même parcelle, ce qui n'est pas le cas (consid. 3). Le projet de fractionnement figurant uniquement à titre indicatif dans le plan de situation, il est prématuré d'examiner le respect de l'art. 83 LATC (consid. 4). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Lors de l'audience, le recourant a soulevé un nouveau grief d'ordre formel. Il soutient que la Municipalité a violé le principe de coordination, en n'examinant pas de manière coordonnée la question de l'abattage des arbres et celle de l'autorisation de démolir et de reconstruire. a) L'art. 25a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700; LAT) énonce, à ses al. 1 à 3, des principes en matière de coordination "lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités". Une autorité chargée de la coordination doit en particulier veiller à ce que toutes les pièces du dossier de demande d'autorisations soient mises simultanément à l'enquête publique (art. 25a al. 2 let. b LAT) et à ce qu'il y ait une concordance matérielle des décisions ainsi que, en règle générale, une notification commune ou simultanée (art. 25a al. 2 let. d LAT); ces décisions ne doivent pas être contradictoires (art. 25a al. 3 LAT). L'obligation de coordonner s'étend à l'ensemble des autorisations que l'implantation d'une construction rend nécessaires. Elle n'exclut pas de traiter séparément les autorisations spéciales de moindre portée pour autant que les contradictions puissent être évitées; il n'est pas non plus indispensable de coordonner les décisions qui, tout en ayant un rapport avec le projet de construction, n'ont aucune influence directement contraignante sur la construction proprement dite de l'ouvrage ou qui, pour des raisons matérielles, ne peuvent être rendues qu'après sa réalisation (cf. Arnold Marti, in Commentaire LAT, nos 17 et 19 ad art. 25a LAT). Pour autant qu'elles poursuivent des finalités différentes, la conduite parallèle des procédures d'abattage et d'autorisation de construire ne viole pas le principe de la coordination ancré à l'art. 25a LAT (arrêts AC.2008.0237 du 17 juillet 2009, consid. 4; AC.2008.0206 du 30 décembre 2008, consid. 3; AC.1999.0048 du 20 septembre 2000, consid. 10b). b) Les constructeurs ont demandé l'autorisation d'abattre huit arbres protégés, après avoir déposé leur première demande d'autorisation de construire. Lors de la mise à

l'enquête publique, qui s'est déroulée du 22 septembre au 11 octobre 2011, personne ne s'est manifesté. L'autorisation d'abattage repose sur le motif que la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle du bien-fonds (cf. art. 15 du règlement d'application du 22 mars 1989 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites [RPNMS; RSV 450.11.1]). La décision se réfère expressément au plan annexé, qui représente notamment les constructions projetées, ainsi que les arbres à abattre. Il faut en déduire que la Municipalité n'entendait pas autoriser l'abattage des arbres, si le projet de construction n'était finalement pas réalisé. Cette interprétation se déduit également de la lettre de la Municipalité du 10 août 2012, qui confirme que l'abattage ne pourra intervenir qu'après l'entrée en force du permis de construire. A l'audience, les constructeurs ont expliqué que l'abattage des arbres était nécessaire pour l'obtention du label Minergie P, en particulier pour l'efficacité des panneaux solaires. La décision d'abattage et le permis de construire nécessitent dès lors une pesée coordonnée des intérêts en présence. En effet, l'abattage d'une partie des arbres existants sur la parcelle n°277 est directement lié à la volonté des constructeurs d'obtenir un label écologique. Cette situation se distingue des cas où l'abattage repose sur des motifs indépendants d'une procédure d'autorisation de construire (arrêts AC.2008.0237 précité, consid. 4; AC.2008.0206 précité, consid. 3; dans les arrêts précités, l'abattage était lié à des motifs de sécurité publique, l'état sanitaire des arbres n'étant pas satisfaisant). Le Tribunal fédéral, se référant à l'art. 15 RPNMS, avait également jugé qu'une demande d'abattage pouvait être examinée indépendamment de tout projet de construction, lorsque les arbres en question rendaient toute construction impossible ou difficile sur la parcelle (ATF 1P.532/1999 du 23 décembre 1999 consid. 3c). Tel n'est pas le cas en l'occurrence. En effet, les arbres litigieux se situent en bordure de parcelle et quatre d'entre eux n'empiètent pas sur l'implantation des constructions projetées. La Municipalité devait dès lors conduire les procédures d'autorisation de construire et d'abattage d'arbres simultanément. Elle ne pouvait se limiter à se référer à l'autorisation d'abattage délivrée à l'occasion d'une autre procédure. Le Tribunal administratif d'ailleurs déjà relevé qu'il était judicieux de mettre simultanément à l'enquête publique la demande d'abattage des arbres nécessaire à la réalisation du projet de construction avec la demande de permis de construire. Les décisions autorisant l'abattage de chaque arbre et fixant les conditions applicables au reboisement notamment, devraient en outre être rendues si possible en même temps que la décision sur le permis de construire et communiquées avec les réponses aux oppositions qui portent sur cet aspect (arrêt AC.1999.0048 précité, consid. 10b; ATF 116 Ib 57-59 consid. 4b et art. 25a let. d LAT). La Municipalité, en ne soumettant pas simultanément à l'enquête publique la demande d'abattage d'arbres et la demande de permis de construire, ainsi qu'en ne notifiant pas en même temps au recourant la décision autorisant l'abattage d'arbres et la décision octroyant le permis de construire, a violé le principe de la coordination. Le recours doit ainsi être admis pour ce motif.

E. 2

Selon le recourant, le projet des constructeurs ne respecterait pas le CUS autorisé par le règlement communal. Le sas, d'une emprise au sol de 16,4 m², qui permet l'accès aux maisons B et C, devrait être pris en compte dans le calcul de la surface brute de plancher. a) L'art. 4.1 RCAT dispose de ce qui suit: "Dans certaines zones, un coefficient d'utilisation du sol (CUS) limite la capacité constructive de chaque parcelle sous la forme d'une proportion entre la superficie du terrain classé en zone à bâtir et la surface brute de plancher habitable ou utilisable. Les valeurs limites sont les suivantes: - zone de village CUS 0,60 -

zone de villas CUS 0,25 - zone de faible densité CUS 0,15 Le calcul de la capacité constructive s'effectue conformément à la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire de la façon suivante: Surface du terrain x CUS = surface brute maximum de plancher et les règles ci-après sont applicables: - la superficie du terrain classé en zone à bâtir, non comprises les surfaces soumises à la législation forestière, sert de base au calcul; - les surfaces brutes de plancher des bâtiments existants sur le bien-fonds sont imputées à la capacité constructive de la parcelle; - au niveau des combles, la surface de plancher se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1.30 m sous le plafond; - la surface des locaux affectés à l'exploitation agricole et aux équipements publics ou collectifs n'est pas limitée par un coefficient d'utilisation du sol; il en est de même dans la zone de village pour les locaux affectés à une activité professionnelle lorsqu'ils sont situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment." En vertu de l'art. 97 al. 4 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11), les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol. Selon l'art. 40d al. 2 RLATC, on entend par performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur (au sens de l'art. 97 al. 4 LATC) un bâtiment certifié selon le standard Minergie ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie. Ne peut en principe revendiquer l'application de l'art. 97 al. 4 LATC que le constructeur disposant du certificat provisoire (délivré par l'Office romand de certification Minergie à Fribourg) normalement requis pour pouvoir en bénéficier (cf. arrêt AC.2012.0041 du 14 janvier 2013 consid. 3c in fine et la référence). Dans le cadre de l'autonomie dont elles bénéficient en matière de densité des constructions, les communes peuvent également prévoir un bonus à titre de "mesures destinées à encourager une utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables" (cf. art. 47 al. 2 ch. 8 LATC). Elles ont à ce titre la possibilité de subordonner l'octroi d'un bonus à d'autres conditions que celles prévues à l'art. 97 al. 4 LATC, le bonus étant alors directement fondé sur la réglementation communale (cf. arrêt AC.2012.0102 du 26 mars 2013, consid. 4c). b) La Municipalité a délivré le permis sans mentionner de conditions relatives à l'obtention du label Minergie. Dans le cadre de la présente procédure, les constructeurs ont produit, dans un premier temps, les certificats provisoires Minergie-P en relation avec le premier projet mis à l'enquête. Ils ont ultérieurement transmis les formulaires de contrôle relatifs aux villas A et C (également valable pour la villa B), qui comprennent les modifications du 16 janvier 2012 apportées au projet initial. Les constructeurs ont ainsi démontré être en possession des certificats provisoires précités dans le cadre de la présente procédure et peuvent dès lors se prévaloir de l'art. 97 al. 4 LATC. En l'occurrence, la parcelle n°277, d'une superficie de 1'941 m², est située entièrement en zone de villas. Selon la demande de permis de construire, les villas prévues respecteront le label Minergie-P. Le CUS prévu dans la zone de villas (0,25), doit être majoré de 5%, pour tenir compte des qualités énergétiques de la construction prévue. Le CUS s'élève dès lors à 0,2625 (soit 0,25 + 5%), soit une surface brute maximale de plancher de 509,51 m² (1'941 x 0,2625). Les constructeurs ont produit le détail des surfaces habitables suivantes: " Surface habitable de la maison A : - Rez-de-chaussée: 85,3 m² - Etage: 85,3 m² Total: 170,6 m² Surface habitable de la maison B : - Rez-de-chaussée: 85,9 m² - Etage: 83,4 m² Total: 169,3 m² Surface habitable de la maison C : - Rez-de-chaussée: 85,9 m² - Etage:

83,4 m² Total: 169,3 m² Surface totale des 3 maisons: 509,2 m² " Les constructeurs ont précisé avoir calculé ces valeurs selon la règle posée à l'art. 97 al. 3, qui dispose que la surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol et de la hauteur du bâtiment. L'art. 40d al. 3 RLATC dispose expressément que le supplément d'isolation par rapport aux valeurs limites ponctuelles (art. 97 al. 3 LATC) est cumulable avec le bonus de 5% accordé aux bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur (art. 97 al. 4 LATC). c) Il y a lieu d'examiner si, comme le soutient le recourant, le sas d'entrée prévu entre les maisons B et C doit être pris en compte dans le calcul du CUS. Selon la norme 514.420 ORL-EPF, à laquelle renvoie la réglementation communale, le calcul de la surface utile brute de plancher s'effectue comme suit: "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 a 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." En l'occurrence, le sas d'entrée litigieux peut être assimilé à un portique d'entrée ouvert, au sens de la définition précitée. Il n'est en effet pas prévu de l'utiliser à des fins d'habitation, les constructeurs ayant expliqué que cet aménagement aurait une fonction protectrice durant l'hiver. Le sas d'entrée, d'une emprise au sol importante de 16,4 m², n'est toutefois ouvert que sur un côté et est entièrement couvert. Il pourrait dès lors être également assimilé à une coursive, dont il y aurait lieu de tenir compte pour le calcul du CUS. Compte tenu de l'issue du recours, cette question peut toutefois demeurer indécise.

E. 3

Le recourant se plaint d'une violation de l'art. 5.5 RCAT. La distance entre la façade Nord de la maison B et la façade Sud de la maison C ne respecterait pas la distance minimale de dix mètres. a) L'art. 5.5 RCAT dispose de ce qui suit: "Une distance minimum (D) doit être respectée entre deux bâtiments distincts implantés sur la même propriété. Cette distance (D) se mesure entre les parties les plus rapprochées des deux bâtiments. Les valeurs limites sont les suivantes: - (...) - zone de villas (D) 10,00 m - (...) Sous réserve des dispositions applicables en matière de protection contre l'incendie, la distance minimum (D) peut être réduite jusqu'à 3,00 m dans les cas suivants: - entre un bâtiment principal et ses dépendances lorsque ces constructions forment ensemble un tout fonctionnellement indissociable; - entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades." Il ressort des plans d'enquête que les maisons B et C ne sont effectivement distantes que de 4,91 m. b) Selon la Municipalité, l'art. 5.5 RCAT ne s'appliquerait pas. Les deux corps de bâtiments, reliés par un sas, devraient en effet être traités comme une seule construction. Selon sa pratique, la Municipalité considère comme un seul bâtiment, deux villas accolées par le garage, par un sas d'entrée ou par le sous-sol. Seules des constructions complètement séparées seraient qualifiées de bâtiments distincts. La zone de villas est destinée à

l'habitation à raison de trois logements au plus par bâtiment et à des activités ou usages compatibles avec l'habitation. Les logements peuvent être disposés, soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée et appartenir à des propriétaires différents (cf. art. 2.2 al. 1 et 2 RCAT). L'ordre non contigu est la règle dans la zone de villas (cf. art. 5.2 et 5.3 RCAT). Il a pour but, en imposant certaines distances jusqu'aux propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même parcelle, non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants (v. RDAF 1993, 195, spéc. 202 ss ; cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 40). L'ordre non contigu n'exclut pas que plusieurs éléments de construction soient accolés de façon à constituer un bâtiment unique, pour autant que soient respectées les règles sur la dimension des constructions et la distance aux limites ou entre bâtiments; que ces éléments constituent des entités distinctes, ainsi deux duplex juxtaposés, plutôt qu'interdépendantes, ainsi deux ailes d'un même logement, importe peu dès lors que ces entités forment un tout homogène (RDAF 1993, p. 195, spéc. 202 et 203). La jurisprudence a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Elle se base pour ce faire sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu. Ils sont appliqués pour définir si l'on est en présence de deux bâtiments juxtaposés ou de deux bâtiments totalement séparés devant respecter les règles de l'ordre non contigu (arrêts AC.2012.0270 du 27 mai 2013, consid. 1a; AC.2012.0288 du 13 mars 2013, consid. 2a; AC.2011.0224 du 24 septembre 2012, consid. 2a et les références citées). Deux unités d'habitations, reliées entre elles par les garages ou un couvert à voiture, ne constituent généralement pas une construction unique, en particulier lorsque le projet de construction laisse apparaître une sorte de "trouée" due au fait que les garages ont une hauteur au faite nettement inférieure à celle des deux villas adjacentes (arrêts AC.2009.0222 du 4 janvier 2010; AC.2006.0055 du 28 juin 2007, résumé in: RDAF 2008 I p. 254 n°53). Dans ces circonstances, la symétrie des deux entités d'habitation ne suffit pas à donner l'impression qu'elles forment un tout homogène (arrêt AC.2009.0222 précité). Contrairement à ce que soutient la Municipalité, on ne se trouve pas en présence d'une seule construction, mais bien de deux unités d'habitation distinctes. Les maisons B et C ne sont reliées entre elles que par le sas d'entrée, au demeurant partiellement ouvert. Les locaux situés en sous sol sont accessibles depuis l'escalier intérieur de chacune des villas et ne sont pas communs, en dépit de l'existence d'une porte communicante. En effet, aucun des espaces qui s'y trouvent n'est partagé et chacune des habitations dispose de ses propres locaux de service. Du point de vue de l'aspect extérieur, les villas apparaissent également comme deux bâtiments indépendants et séparés. Même si leur architecture est comparable, leur séparation par le sas d'entrée, d'une largeur de 4,91m, laisse à l'observateur l'impression d'être en présence de deux bâtiments distincts, en raison du fait que le sas d'entrée a une hauteur au faite nettement inférieure à celle des deux villas. Cette impression

est en outre accentuée par la présence d'un décrochement à l'Ouest de la maison B. La Municipalité ne pouvait dès lors, sans arbitraire, considérer les maisons B et C comme une seule construction. L'art. 5.5 RCAT s'applique. Selon cette disposition, dans la zone villas, une distance minimum de 10 mètres doit être respectée entre deux bâtiments distincts implantés sur la même propriété. Les maisons B et C n'étant distantes que de 4,91 mètres, le projet n'est pas réglementaire. La décision de la Municipalité, octroyant le permis de construire une villa individuelle et une villa de deux logements, doit en conséquence être annulée pour ce motif également. c) L'art. 5.3 RCAT, auquel se réfèrent les constructeurs de manière subsidiaire, ne leur est d'aucun secours. Cette disposition, prévoyant que la Municipalité peut autoriser la construction de bâtiments accolés, séparés ou non par une limite de propriété à certaines conditions, se conçoit comme une exception à l'ordre non contigu. L'utilisation du terme "accolé" signifie ainsi que les deux logements doivent nécessairement être implantés côte à côte, sur l'ensemble d'une des façades au moins. Les deux unités de logement doivent ainsi nécessairement comprendre un mur mitoyen. La Municipalité n'a d'ailleurs pas fait application de cette disposition, à juste titre, pour autoriser le projet litigieux. d) Les constructeurs mentionnent enfin la possibilité, pour la Municipalité, d'accorder la dérogation prévue à l'art. 5.5 RCAT. Il n'est pas nécessaire d'examiner si, tel que présenté par les constructeurs, le projet pourrait bénéficier d'une telle dérogation. L'autorisation de construire ne se prononce pas sur les conditions posées par l'art. 5.5 RCAT et la Municipalité a confirmé, lors de l'audience, qu'elle n'avait pas examiné cette possibilité.

E. 4

Le recourant se plaint en outre du fait que le dossier d'enquête ne lui permet pas de vérifier si, après la division projetée de la parcelle n°277, les constructions qu'il est prévu d'y réaliser respecteront le CUS maximum autorisé sur chaque parcelle à créer. Les éventuels problèmes liés au fractionnement de la parcelle (cf. art. 83 LATC) ne font pas l'objet de la décision de la Municipalité octroyant le permis de construire et n'ont en conséquence pas à être examinés (voir l'arrêt AC.2008.0127 du 17 mars 2009, consid. 2b/ee). Dans un cas particulier, le Tribunal cantonal a toutefois reconnu la qualité pour recourir à un opposant, qui ne contestait pas que le projet soit réglementaire, mais qui prétendait que le CUS serait dépassé une fois le fractionnement projeté autorisé. Les constructeurs avaient déjà demandé la division des parcelles et ils projetaient de réaliser une seconde villa sur un des biens-fonds issus du fractionnement. Ayant à statuer sur le recours de l'opposant contre l'octroi du permis de construire la première villa, le Tribunal a considéré que la Municipalité ne s'écarterait pas de sa position au moment d'autoriser le fractionnement. Pour ce motif, il a jugé que l'on ne saurait exiger du recourant qu'il attende la décision autorisant le fractionnement pour sauvegarder ses 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. En outre, la possibilité pour les tiers de remettre en cause un fractionnement dans le cadre d'une procédure de permis de construire ultérieure apparaissait limitée, notamment lorsque le terrain fractionné a été revendu à un acheteur de bonne foi (cf. RDAF 1987 p. 230; arrêt AC.2010.0184 du 5 novembre 2010). Le dossier ne contient aucune demande formelle de fractionnement de la parcelle n°277. Cette éventualité figure uniquement à titre indicatif dans le plan de situation produit avec la demande d'autorisation de construire. Il apparaît dès lors prématuré d'examiner le respect de l'art. 83 LATC, la Municipalité ayant d'ores et déjà précisé qu'elle ferait inscrire, si nécessaire, une restriction LATC au Registre foncier lorsqu'une demande formelle de

fractionnement lui serait soumise pour approbation. Le recourant a en outre pu soulever ses griefs ayant trait au respect du CUS pour l'ensemble des constructions envisagées sur la parcelle n°277.

E. 5

Le recours doit ainsi être admis et la décision attaquée annulée. Les frais sont mis à la charge des constructeurs, qui ont conclu au rejet du recours. Le recourant a droit à des dépens, à charge des constructeurs.

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