

VD_OMNI AC.2014.0103 vom 12. Februar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0103

FR: VD_OMNI AC.2014.0103 du 12 février 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0103 del 12 febbraio 2015

Regeste

MANGEAT/Municipalité de Tannay, SEMOROZ | Recours contre une décision autorisant la démolition partielle, la transformation et la reconstruction d'un bâtiment, dans la zone de village. - Rejet du grief relatif à la violation du droit d'être entendu du recourant au motif que le permis de construire délivré au constructeur n'a pas été communiqué avec la décision rejetant l'opposition. Le dispositif de la décision levant l'opposition porte sur l'octroi du permis de construire qui a été délivré simultanément au constructeur. Le principe de la coordination matérielle des deux décisions a été respecté: elles ne comportent pas de contradictions et le permis de construire ne contient pas des conditions qui n'étaient pas annoncées dans la décision de levée de l'opposition (consid. 2). - Le projet prévoit la création d'un tunnel sous le bâtiment nécessitant la création d'une rampe d'accès de plusieurs dizaines de mètres dans la partie jardin de la parcelle qui est en principe inconstructible selon la réglementation communale. L'ampleur de l'ouvrage projeté prévu dans une surface soumise à une réglementation restrictive nécessite que la municipalité statue sur la base d'un dossier complet, à savoir des plans précis répondant aux exigences de l'art. 69 RLATC. En l'espèce, les plans mis à l'enquête publique ne permettent pas d'apprécier l'importance des travaux prévus dans le jardin (consid. 3). Admission du recours et annulation de la décision attaquée. La cause doit être renvoyée à la municipalité pour nouvelle décision après une nouvelle mise à l'enquête publique du projet, avec des plans complétés.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée est une décision d'octroi d'un permis de construire et de levée d'une opposition, qui est susceptible d'un recours de droit administratif au sens de l'art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le présent recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique le volume ou les effets du bâtiment projeté. Ces conditions sont manifestement remplies dans le cas d'espèce, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le recourant soulève plusieurs griefs formels relatif à la procédure administrative. Il reproche en premier lieu à la municipalité de ne pas lui avoir communiqué le permis de

construire délivré au constructeur, avec la décision rejetant son opposition. Il se plaint d'une violation du droit d'être entendu ainsi que des art. 114 et 116 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). a) La garantie du droit d'être entendu, énoncée à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), confère notamment à toute personne le droit d'exiger, en principe, qu'une décision ou un jugement défavorable à sa cause soit motivé. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée. L'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (cf. notamment ATF 139 IV 179 consid. 2.2). L'obligation, pour l'autorité administrative, de motiver sa décision est prescrite, au niveau légal, par l'art. 42 LPA-VD: la décision doit notamment contenir " les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie" (art. 42 let. c LPA-VD). Une règle spécifique figure à l'art. 116 al. 1 LATC: les opposants doivent être avisés de la décision accordant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires, lorsque l'opposition est écartée. L'art. 114 LATC (titre: "Délai de la décision municipale"), également invoqué par le recourant, ne contient aucune prescription sur le contenu ou la communication de la décision aux opposants. Les art. 42 LPA-VD et 116 LATC concrétisent, sur certains points, la garantie constitutionnelle du droit d'être entendu. b) La décision attaquée, telle qu'elle a été communiquée au recourant, est motivée en fait et en droit; elle porte également sur l'octroi du permis de construire (ch. 1 du dispositif), la municipalité ne s'étant pas limitée à lever l'opposition (ch. 2 du dispositif). La formule officielle "permis de construire", qui a été remise au constructeur, a été établie au même moment et elle se trouvait dans le dossier de la municipalité, que le recourant pouvait consulter pour préparer son recours. Les conditions générales et spéciales figurant sur cette formule ne sont pas en contradiction avec le contenu de la décision de levée de l'opposition. La municipalité a ainsi veillé à coordonner l'octroi du permis de construire et la levée de l'opposition (à propos de la coordination, cf. art. 25a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Après avoir pu consulter le dossier et prendre connaissance du permis de construire, le recourant n'a du reste pas prétendu que la municipalité aurait fixé, dans le permis de construire, des conditions qui n'étaient pas annoncées dans la décision de levée de l'opposition, ou qui n'étaient pas prévisibles. Avec le ch. 1 du dispositif de cette dernière décision, le recourant a été clairement avisé de la décision accordant le permis, cet avis étant prescrit par le texte de l'art. 116 al. 1 LATC. On ne voit pas sur quels points les éléments nécessaires pour comprendre la portée de la décision municipale, n'auraient pas été communiqués au recourant. Le grief de violation du droit d'être entendu est partant infondé. En outre, comme la décision d'octroi du permis de construire, que la municipalité devait prendre en application de l'art. 114 LATC, est concomitante au rejet de l'opposition (cf. art. 116 LATC), on ne saurait reprocher à l'autorité communale d'avoir levé l'opposition avant de rendre sa décision destinée au constructeur (cf. à ce propos arrêt non publié du TF 1C_445/2014 du 12 janvier 2015, consid. 2.3).

E. 3

Le recourant fait valoir que le dossier mis à l'enquête publique était lacunaire, notamment parce qu'il ne comportait pas de plans détaillés de la voie d'accès prévue sur la parcelle n° 87. Selon lui, la création du tunnel traversant le bâtiment implique des mouvements de terre

importants; des plans et coupes précis auraient dû être mis à l'enquête publique. Le recourant soutient par ailleurs que la rampe d'accès projetée dans la partie ouest (jardin) de la parcelle ne serait pas conforme à l'affectation de ce compartiment de terrain, classé dans les "surfaces de prolongements extérieurs B". Cette voie d'accès ne serait par ailleurs pas adaptée à l'utilisation prévue. a) La voie d'accès projetée a une longueur de 70 m environ, entre le chemin des Molards et la limite ouest de la parcelle n° 87. Les plans mis à l'enquête publique (plans et coupes au 1:100) ne figurent qu'une partie de celle-ci: le tronçon entre le chemin des Molards et la façade est, le tunnel dans le bâtiment, et le début de la rampe à partir de la façade ouest; cela représente environ la moitié de la longueur totale. Du côté ouest, dans le jardin, la voie d'accès devrait être réalisée principalement sur un terrain classé dans "les surfaces de prolongements extérieurs B" (tronçon de 35 m, emprise au sol d'environ 100 m²), puis dans la zone de villas (tronçon de 10 m). b) Dans le périmètre du plan partiel d'affectation "Le Village", les surfaces des cours et jardins qui ne sont pas classées comme "périmètres d'évolution des nouveaux bâtiments" font généralement partie des "surfaces de prolongements extérieurs" (elles constituent, selon l'art. 17 al. 1 RPGA, le prolongement extérieur de l'habitation en nature de jardins ou de cours). Ces surfaces sont soumises à deux réglementations distinctes: d'une part l'art. 18 RPGA, pour les "surfaces de prolongements extérieurs A" qui sont en relation directe avec le domaine public (en l'occurrence, il s'agit de la place entre le bâtiment et le chemin des Molards); d'autre part l'art. 19 RPGA, pour les "surfaces de prolongements extérieurs B", qui a la teneur suivante: "Les surfaces de prolongements extérieurs B sont constituées du solde de la parcelle non bâtie; elles sont en principe inconstructibles à l'exception des petites dépendances définies à l'article 61 du présent règlement ainsi que des couverts à voitures abritant au plus un véhicule par logement." L'art. 61 RPGA (titre: Dépendances de peu d'importance et cabanes de jardin) est ainsi libellé: "Les dépendances sont régies par l'article 39 RATC. La surface bâtie d'une dépendance n'excédera pas 40 m². La Municipalité est compétente pour autoriser sans enquête publique, après réception de plans conformes, la construction de cabanes de jardin non fixes, ne comportant pas de fondations, n'ayant qu'un niveau d'une surface maximale de 10 m², couvertes d'une toiture à 1 ou 2 pans inclinés. Une seule cabane de jardin est autorisée par parcelle." c) Dans la décision attaquée, la municipalité a retenu que l'aménagement de l'accès à l'ouest ressortait "suffisamment bien des divers plans, y compris des plans en coupe" (p. 3). aa) Des plans doivent être joints à la demande de permis de construire, en vertu de l'art. 108 al. 2 LATC. Les exigences relatives aux plans et de pièces à produire sont fixées au niveau réglementaire, soit à l'art. 69 al. 1 du règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1). La demande doit être accompagnée d'un plan de situation extrait du plan cadastral (ch. 1); des plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étage et combles (ch. 2); des coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (ch. 3); des plans des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier (ch. 8). L'art. 69 al. 2 RLATC dispose que dans tous les autres cas, la demande est accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés. bb) Même si l'art. 69 al. 1 RLATC n'exige pas expressément l'établissement de plans à l'échelle du 1:100 pour les rampes d'accès au sous-sol des bâtiments (accès aux garages, par exemple), il apparaît qu'un tel ouvrage, lorsqu'il nécessite de créer des murs de soutènement de part et d'autre de la voie, avec l'installation de protections (barrières, notamment), peut avoir un impact non négligeable. La configuration des lieux peut être sensiblement modifiée. Un ouvrage de ce

type pourrait du reste être traité comme une partie intégrante du bâtiment, et l'obligation d'établir des plans à l'échelle du 1:100 pourrait être déduite de l'art. 69 al. 1 ch. 2 RLATC. Les plans joints à la demande de permis de construire ne permettent à l'évidence pas de se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés dans le jardin. La décision attaquée retient à tort que les plans originaux indiquaient suffisamment clairement comment la rampe d'accès serait réalisée; la plus grande partie de cet ouvrage n'était figurée que sur le plan de situation (à l'échelle 1:500), sans indications sur les modifications apportées au terrain naturel dans le jardin. Des dessins complémentaires – plan et coupe – ont été établis après l'inspection locale mais ils ne montrent pas l'emplacement exact des murs de soutènement. Le plan du 29 septembre 2014, qui comporte un profil de la totalité de la rampe, indique une pente de 12 %, alors que le projet original retenait une pente de 10 % - ce qui a une influence sur la longueur de l'ouvrage. Avec ces compléments, on ne dispose pas encore d'indications précises sur le tracé ainsi que sur les aménagements nécessaires (murs, barrières). d) Les plans mis à l'enquête publique ne permettaient donc pas d'apprécier l'importance des travaux prévus dans le jardin. L'enquête publique (cf. art. 109 LATC) est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de construction 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. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.). De plus, elle doit permettre à l'autorité de connaître précisément la situation et les intérêts en jeu, avant d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation. Des irrégularités dans l'enquête publique ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles sont 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 (arrêts AC.2013.0412 du 21 juillet 2014 consid. 1a; AC.2013.0161 du 30 octobre 2013 consid. 2a; AC.2013.0180 du 17 octobre 2013 consid. 2a; AC.2013.0007 du 24 avril 2013, et les références citées). En l'occurrence, la création d'un ouvrage important dans un jardin en principe inconstructible devait être signalée de manière suffisamment claire sur les plans mis à l'enquête publique. Cela n'a pas été fait. Il résulte de l'instruction que les propriétaires de la parcelle n° 88 sont en principe d'accord avec la réalisation de cet ouvrage, mais cette position a été exprimée sur la base de plans n'indiquant pas de manière précise tous les aménagements prévus ou nécessaires – compte tenu notamment du fait que la rampe devrait aussi servir de voie d'accès à la parcelle n° 88, ce qui implique que le point de raccordement au chemin envisagé sur cette dernière parcelle doit être indiqué, avec les aménagements requis (d'après le plan du 29 septembre 2014, ce point de raccordement devrait se situer là où le niveau de la rampe est environ 1 m sous le niveau du terrain naturel). e) Quoi qu'il en soit, la rampe prévue dans le jardin est un ouvrage plus important qu'un simple chemin d'accès en surface, pour voitures ou piétons, qui d'après la réponse de la municipalité doit être admis dans les surfaces de prolongements extérieurs B puisque des périmètres d'évolution de nouveaux bâtiments y ont été délimités. La réglementation communale (art. 19 et 61 RPGA – cf. supra, consid. 3b) n'indique pas directement si un tel ouvrage peut être autorisé. L'art. 39 RLATC, auquel renvoie l'art. 61 RPGA, permet la réalisation " d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment " (al. 3). Selon la jurisprudence, les rampes et voies d'accès aux garages, construites sur fonds privés, sont assimilées aux dépendances selon l'art. 39 al. 3 RATC, au même titre que les places de

stationnement à l'air libre; elles peuvent ainsi être construites dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété (AC.2014.0103 du 8 août 2014 consid. 2b; AC.2012.0266 du 12 avril 2013 consid. 3bb et les références citées). Il faut encore toutefois que ces constructions " n'entraînent aucun préjudice pour les voisins " (al. 4). Pour un ouvrage de l'importance de la rampe d'accès litigieuse, il n'est pas admissible de délivrer un permis de construire sans analyse précise et complète de la situation. Autoriser un tel projet en retenant simplement que les constructions entourées de "surfaces de prolongements extérieurs B" doivent être accessibles en voiture, n'est pas suffisant, d'autant que le bâtiment à transformer est déjà doté d'une voie d'accès, depuis le chemin des Molards. La réglementation restrictive applicable dans ces compartiments de terrain – plus restrictive que celle prévue dans les "surfaces de prolongements extérieurs A" – nécessite que la municipalité statue sur la base d'un dossier complet, à savoir de plans précis répondant aux exigences de l'art. 69 RLATC, et en fonction des éléments résultant de la mise à l'enquête publique de plans et coupes permettant de saisir l'importance de l'ouvrage. C'est sur cette base que l'autorité pourra apprécier si l'aménagement est susceptible d'entraîner concrètement pour les voisins des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs, cet examen étant requis en vertu de l'art. 39 al. 4 RLATC (voir arrêts AC.2012.0105 du 6 septembre 2012 consid. 1; AC.2002.0242 du 22 mai 2003 consid. 5c). f) Il s'ensuit que la municipalité n'était pas fondée à autoriser la réalisation de la voie d'accès à l'ouest de la parcelle (accès aux parcelles n° 88 et 275), sur la base du dossier qui avait été déposé par le constructeur et mis à l'enquête publique. Les éléments complémentaires obtenus après le dépôt du recours ne permettent pas de remédier aux lacunes du dossier initial pour compléter à ce stade l'autorisation communale. Les griefs du recourant relatifs à cette partie du projet sont donc fondés et le recours doit être admis dans cette mesure. Le permis de construire, qui comporte l'autorisation de réaliser la voie d'accès, doit donc être annulé et la cause doit être renvoyée à la municipalité pour nouvelle décision (art. 90 LPA-VD), après une nouvelle mise à l'enquête publique du projet, avec des plans complétés sur les points précités. Le tunnel et la voie d'accès traversant la parcelle d'est en ouest sont des éléments essentiels du projet litigieux. Si le constructeur devait renoncer à la création de cet accès aux deux parcelles voisines, la transformation du bâtiment 3a pourrait être conçue d'une manière sensiblement différente, avec une augmentation des surfaces disponibles pour l'habitation ou des activités aux sous-sol et rez-de-chaussée (à la place du tunnel). L'aspect de la façade est, qualifié d'inesthétique par le recourant, ne serait plus le même. Dans ces conditions, il ne se justifie pas d'examiner dans le présent arrêt les autres griefs du recourant, qui visent d'autres aspects de la transformation du bâtiment. Il convient encore de relever que, dans sa réponse au recours, la municipalité se déclare prête à examiner une offre du recourant d'acquérir la propriété du chemin existant sur sa parcelle n° 102 – ou éventuellement d'acquérir le droit d'en faire un chemin public, par servitude – ce qui assurerait une desserte, par le sud, aux parcelles n° 275 et 88. Au cas où ce projet se concrétiserait, il n'y aurait plus de véritable intérêt à assurer l'équipement des deux parcelles précitées en créant une nouvelle voie d'accès sur la parcelle n° 87. Il importe donc que la municipalité prenne clairement position sur l'offre du recourant.

E. 4

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis, que la décision attaquée doit être annulée et que la cause doit être renvoyée à la municipalité pour nouvelle décision au sens des considérants (cf. consid. 3f supra). Le constructeur, qui a demandé le rejet du recours, succombe; il supportera donc les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD)

ainsi que les dépens à payer au recourant qui a mandaté un avocat (art. 55 LPA-VD).

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