

## **VD\_OMNI AC.2015.0027 vom 15. Januar 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-01-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2015.0027](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0027)

FR: VD\_OMNI AC.2015.0027 du 15 janvier 2016

IT: VD\_OMNI AC.2015.0027 del 15 gennaio 2016

### **Regeste**

Association Sauver Lavaux, DE CHEDID, HEDJAZI, KERN, MARTIN, MORET, PORTA, TONKIN, VENTURA, VON DER WEID/Municipalité de Bourg-en-Lavaux, GUIGOZ | Demande de permis de construire concernant la démolition d'une villa ainsi que la construction de trois villas, d'un parking souterrain et d'une piscine. Le projet de construction litigieux a fait l'objet d'une série de plans successifs, en particulier après l'enquête publique et durant la procédure de recours. Si de nombreuses et importantes modifications ont ainsi été apportées aux travaux initialement envisagés, les différentes parties du projet font en outre l'objet de différents plans successifs; il n'existe ainsi pas un ensemble de plans de la même date couvrant tous les travaux projetés. Il est en conséquence difficile de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions. Dès lors, du fait par ailleurs que seuls certains des plans ont fait l'objet d'une enquête publique, il se justifie que de nouveaux plans précis et définitifs portant sur l'ensemble des travaux envisagés soient mis à l'enquête publique ordinaire, et non seulement complémentaire, de manière à ce qu'il soit possible d'avoir une vue claire, précise et complète de l'ensemble du projet de construction. Recours admis.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les recourants font valoir une violation de leur droit d'être entendus, dès lors que les décisions attaquées seraient dépourvues de toute motivation. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst.; art. 17 al. 2 Cst/VD; art. 33 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). L'autorité doit indiquer dans son prononcé les motifs qui la conduisent à sa décision (ATF 139 V 496 consid. 5.1 p. 503/504; 138 I 232 consid. 5.1 p. 237; 136 II 266 consid. 3.2 p. 270, et les arrêts cités; cf. art. 42 let. c LPA-VD). Elle n'est pas tenue de discuter de manière détaillée tous les arguments soulevés par les parties; elle n'est pas davantage astreinte à statuer séparément sur chacune des conclusions qui lui sont présentées. Elle 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 (ATF 139 V 496 consid. 5.1 p. 504; 138 I 232 consid. 5.1 p. 237; 136 II 266 consid. 3.2 p. 270, et les arrêts cités). Une éventuelle violation du droit d'être entendu commise sous cet aspect en première instance peut être réparée si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1 p. 285; 133 I 201 consid. 2.2 p. 204; 132 V 387 consid. 5.1 p. 390, et les arrêts cités). b) En l'espèce, force est de constater que la motivation des décisions octroyant le permis de construire et levant les oppositions est des plus sommaires,

que les griefs soulevés par les recourants dans leurs oppositions n'ont pas été directement traités dans les décisions attaquées et qu'ils ne l'ont été que partiellement, si l'on tient compte du courrier de la municipalité du 13 octobre 2014 au constructeur lui demandant de procéder à des corrections de son projet et posant certaines exigences, courrier transmis en annexe aux décisions levant les oppositions et octroyant le permis de construire. Cela étant, la question de savoir s'il y a eu violation du droit d'être entendus des recourants peut, au vu de l'issue des recours, rester indécise.

## **E. 2**

Les recourants Bernard de Chedid et consorts requièrent la fixation d'une inspection locale ainsi que la production en mains de la commune des calculs qu'elle a effectués du CUS et du coefficient d'occupation du sol (COS) concernant le projet litigieux. L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 138 III 374 consid. 4.3.2 p. 376; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236; cf. aussi arrêt 1C\_608/2014 du 3 septembre 2015 consid. 2.1). Vu les pièces du dossier, les mesures d'instruction requises n'apparaissent ni nécessaires ni utiles à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige; elles ne pourraient amener la Cour de céans à modifier son opinion.

## **E. 3**

Les recourants Bernard de Chedid et consorts relèvent que le constructeur ne cesserait de modifier ses plans. Des plans modifiés auraient été établis le 21 novembre 2014, plans annexés par la municipalité à la décision attaquée, puis une nouvelle fois le 18 mars 2015, soit pendant la procédure de recours et donc postérieurement à la délivrance du permis de construire. Les intéressés estiment qu'au vu de l'importance des modifications apportées au projet, les plans modifiés devraient être soumis à une nouvelle enquête publique complémentaire avant que la municipalité ne statue sur la demande de permis de construire. En procédant comme elle l'a fait, l'autorité intimée les aurait ainsi privés de leur droit à la double instance cantonale. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est notamment régie par l'art. 109 de la loi du 4 septembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions 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. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (cf. arrêts AC.2014.0055, AC.2014.0063 du 24 novembre 2015 consid. 2a; AC.2014.0417 du 3 novembre 2015 consid. 2a; AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 4, et les références citées). Des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été 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 (cf. arrêts AC.2014.0417 précité consid. 2a;

AC.2014.0209 du 6 mai 2015 consid. 1a; AC.2014.0103 du 12 février 2015 consid. 3d, et les références citées). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis 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" (art. 117 LATC). Les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1). Les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC (cf. arrêts AC.2014.0055, AC.2014.0063 précité consid. 2a; AC.2014.0163 précité consid. 4a; AC.2014.0054, AC.2014.0062 du 28 septembre 2015 consid. 3a, et les références citées). Il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire les modifications apportées à un projet après l'enquête publique, dès lors que celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (cf. arrêts AC.2014.0163 précité consid. 4a; AC.2014.0038 du 20 août 2015 consid. 3b; AC.2014.0209 précité consid. 1b, et la référence citée). b) Selon l'art. 72b RLATC, l'enquête complémentaire peut intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser, mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale (al. 1); elle ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2). Cela semble présupposer que l'enquête complémentaire ne peut intervenir qu'après qu'un permis de construire a déjà été délivré. 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 (cf. arrêts AC.2014.0038 du 20 août 2015 consid. 3b; AC.2014.0015 du 30 juin 2014 consid. 2b; AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 2, 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, demeure sans effet lorsque l'enquête "principale" a abouti au refus du permis de construire (cf. arrêt AC.2014.0038 précité consid. 3b). 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; cf. aussi arrêts AC.2011.0182 du 28 décembre 2011 consid. 1a; AC.2007.0217 du 29 août 2008 consid. 2c, et les références citées). Dans un tel cas, dès lors qu'aucun permis n'a encore été délivré, aucun élément du projet ne bénéficie de la force de chose décidée. En particulier, on ne peut 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" (cf. arrêts AC.2014.0038 précité consid. 3b; AC.2014.0015 précité consid. 2b; AC.2013.0180 du 17 octobre 2013 consid. 2b, et la référence citée). L'enquête complémentaire n'est en revanche, sous réserve de l'exception précitée, pas possible pour un projet modifié ensuite d'un refus du permis ou d'annulation de celui-ci par l'autorité de recours (cf. arrêts AC.2014.0038 précité consid. 3b; AC.2006.0173 du 10 mai 2007 consid. 2c ; voir également Benoît Bovay/Raymond Didisheim/Denis Sulliger/Thierry Thoney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd. 2010, p. 437 ad art. 109 LATC chiffre 1.5). La pratique a également admis la procédure d'enquête complémentaire dans des

cas où un projet, contesté par la voie d'un recours, faisait l'objet de modifications pour concrétiser notamment une ouverture transactionnelle. Une telle solution permet de mettre en évidence plus clairement l'évolution du projet pour les tiers (RDAF 1995, 287, spé. 289).

#### **E. 4**

Le projet de construction litigieux a fait l'objet d'une série de plans successifs. La demande de permis de construire déposée le 29 avril 2014 par le constructeur était accompagnée de plans d'avril 2014, dont certains ont été modifiés en juillet 2014. Après la mise à l'enquête publique du projet qui a eu lieu du 20 août au 18 septembre 2014, soit le 13 octobre 2014, à la suite des oppositions déposées à l'encontre des travaux projetés, la municipalité a requis du constructeur différentes corrections de son projet et posé certaines exigences. L'intéressé a alors produit un nouveau jeu de plans datés de novembre 2014 qui modifiaient certains plans d'avril et juillet 2014. La municipalité a annexé ces nouveaux plans à ses décisions du 19 décembre 2014 levant les oppositions et octroyant le permis de construire. Pendant la présente procédure de recours, le constructeur a apporté à deux reprises de nouvelles modifications à son projet produisant ainsi, pour certaines parties du projet, de nouveaux plans de mars 2015, puis de mai 2015. Or, seuls les plans d'avril et juillet 2014 ont été mis à l'enquête publique du 20 août au 18 septembre 2014; tel n'est pas le cas de ceux de novembre 2014 ainsi que de mars et mai 2015. Si certaines modifications apportées par le constructeur par les plans de novembre 2014 et mars et mai 2015 ont certes pour objet de respecter les exigences posées par la municipalité et de répondre à certaines critiques formulées par les recourants, il n'en demeure pas moins que d'autres modifications apportées au projet initial par les différents plans successifs sont importantes et touchent la construction projetée dans ses différents aspects et aménagements extérieurs notamment. Il découle en effet des plans de novembre 2014 en particulier que, s'agissant des maisons XL et XS, les cours anglaises seraient supprimées et remplacées par des sauts-de-loup; la répartition des pièces des appartements sis aux rez-de-chaussée modifiée, celui du bâtiment XS passant même de trois à deux pièces; des modifications seraient entreprises sur les fenêtres des façades Est et Ouest des rez-de-chaussée; que d'autres seraient apportées à la SBP totale et donc au CUS; que le terrain aménagé serait modifié le long des façades Est et Ouest. Il ressort par ailleurs des plans de mars 2015 que les cinq places de parc extérieures situées tout en amont de la parcelle n° 5'505 seraient supprimées; la largeur de l'entrée du parking souterrain prévu entre les bâtiments XL et XS, située au Sud-Est de la parcelle n° 5'505, diminuée et les murs de soutènement longeant la rampe d'accès modifiés; l'implantation et la surface de la terrasse et de la piscine attenante situées au Sud-Est de la parcelle n° 5'505, en aval du bâtiment HWG, modifiées, la piscine ayant été déplacée vers l'Est et se situant désormais à 8 m de la limite de la propriété voisine n° 5'506; différents murs de soutènement situés à proximité de ce bâtiment raccourcis, voire supprimés, la plantation d'arbres étant désormais prévue. A l'appui des plans de mars 2015, le constructeur a par ailleurs précisé que le parking souterrain situé entre les maisons XL et XS serait agrandi, aucun plan n'étant néanmoins produit à ce propos. Il découle enfin des plans de mai 2015 que la toiture du bâtiment HWG, tout en conservant son asymétrie, aurait une même pente de 31% depuis le faîte, et non plus de 73% du Sud au Nord et de 26% du Nord au Sud. Si de nombreuses et importantes modifications ont ainsi été apportées aux travaux initialement envisagés, les différentes parties du projet font en outre l'objet de différents plans successifs, datés d'avril, juillet et novembre 2014 ainsi que de mars et mai 2015; il n'existe ainsi pas un ensemble de plans de la même date couvrant tous les travaux projetés. La succession des différents plans depuis ceux mis à l'enquête publique ne peut

qu'avoir gêné les recourants et d'autres tiers dans l'exercice de leurs droits. Compte tenu de ce qui précède, il est désormais difficile de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions. Dès lors, du fait par ailleurs que seuls les plans datés d'avril et juillet 2014 ont fait l'objet d'une enquête publique, il se justifie que de nouveaux plans précis et définitifs portant sur l'ensemble des travaux envisagés soient mis à l'enquête publique ordinaire, et non seulement complémentaire, de manière à ce qu'il soit possible d'avoir une vue claire, précise et complète de l'ensemble du projet de construction. En résumé, il se justifie de procéder à une nouvelle enquête publique – et non seulement à une enquête complémentaire –, dès lors que les modifications apportées au projet ne concernent pas uniquement des éléments de peu d'importance, d'autant que les éléments nouveaux ou modifiés n'ont pas été mis clairement en évidence par les plans produits. Le grief des recourants Bernard de Chedid et consorts sur ce point est en conséquence fondé.

#### **E. 5**

Les recourants font également valoir différents autres griefs, en particulier en matière de police des constructions. Dès lors que les recours doivent de toute façon être admis pour un autre motif, il n'est pas nécessaire d'examiner ces griefs.

#### **E. 6**

Vu les considérants qui précèdent, les recours doivent être admis, les décisions attaquées, annulées et le dossier renvoyé à la municipalité pour qu'elle statue sur la délivrance du permis de construire à l'issue d'une nouvelle procédure d'enquête publique. Les frais de justice sont mis à la charge du constructeur, qui succombe (art. 49, 91 et 99 LPA-VD). Les recourants, qui obtiennent gain de cause par l'intermédiaire de mandataires, ont droit à des dépens, mis à la charge du constructeur (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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