

VD_OMNI AC.2015.0198 vom 10. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0198

FR: VD_OMNI AC.2015.0198 du 10 février 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0198 del 10 febbraio 2016

Regeste

GEORGE, DERIGHETTI/Municipalité de Lutry, DEMAUREX | Suite à l'arrêt de renvoi du 22 mai 2015 (AC.2014.0399), le constructeur a modifié son projet, en ce sens qu'il a réduit la longueur de sa villa, ce qui diminue la SPBu. Recours des voisins déposé contre la décision de la municipalité délivrant le permis de construire. Suite à ce dernier, le constructeur a, à nouveau, modifié son projet, en ce sens qu'il a réduit la dimension des fenêtres des locaux non-habitables du sous-sol. Nouveau recours des voisins contre la décision complémentaire de la municipalité délivrant le permis de construire. C'est à bon droit que la municipalité a dispensé ces nouveaux projets d'enquête publique, les modifications apportées consistant en des changements de minime importance. Le calcul de la SPBu effectué par la municipalité, notamment le fait qu'elle n'ait pas compté la surface des gaines techniques deux fois (au rez-de-chaussée et au premier étage), n'est pas critiquable. Rejet des deux recours, le premier dans la mesure où il n'est pas devenu sans objet. Recours en matière de droit public rejeté dans la mesure de sa recevabilité par le Tribunal fédéral (1C_114/2016 du 9.06.2016)

Erwägungen

E. 1

Il y a lieu de statuer en un seul arrêt sur les deux recours, dirigés respectivement contre la décision du 23 juillet 2015 et la décision complémentaire du 23 novembre 2015. Ces deux décisions concernent un même projet de construction et elles complètent ou modifient l'une et l'autre le permis de construire délivré le 23 octobre 2014. La voie du recours de droit administratif est ouverte et les deux recourants ont qualité pour recourir, comme cela a déjà été retenu dans l'arrêt AC.2014.0399 du 22 mai 2015 (consid. 1). Les deux recours ont été déposés en temps utile et ils respectent les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD). Il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

A la suite de l'arrêt de renvoi du 22 mai 2015, il incombait à la municipalité de se prononcer d'abord sur la question de savoir si, en ajoutant la surface des fenêtres de la façade sud de l'étage, la SBPu maximale était ou non dépassée; dans l'affirmative, elle devait se prononcer sur une régularisation, moyennant une modification de certains éléments architecturaux, pour diminuer la surface de certains locaux habitables (consid. 6 de l'arrêt AC.2014.0399). Par ses deux décisions, du 23 juillet et du 23 novembre 2015, la municipalité a précisément choisi d'autoriser quelques modifications du projet initial, ses nouvelles décisions s'inscrivant dans le cadre défini par les considérants de l'arrêt de renvoi. L'objet du litige est ainsi bien délimité. Il n'y a pas lieu de se prononcer à nouveau sur les points déjà traités dans l'arrêt de renvoi, ni sur des griefs ne concernant pas les modifications autorisées par la municipalité.

E. 3

Les recourants reprochent à la municipalité de n'avoir pas prévu " une nouvelle mise à l'enquête en bonne et due forme ". Ce grief est manifestement mal fondé. En effet, les modifications consistant à réduire de 50 cm la longueur du bâtiment et à changer la position ou les dimensions de quelques fenêtres, représentent globalement un changement de minime importance du projet initial, qui peut obtenir une dispense d'enquête complémentaire, sur la base de l'art. 111 LATC (voir la jurisprudence citée au consid. 6 de l'arrêt AC.2014.0399; cf. aussi Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4e édition 2010, ad art. 72b RLATC, p. 544). La municipalité pouvait donc statuer directement sur ces points après l'arrêt de renvoi et la transmission des plans du constructeur, et ses deux décisions comportent des éléments de réponse complémentaires à l'opposition formée par les recourants lors de l'enquête publique de l'été 2014.

E. 3.05

m² (selon la feuille de calculs de la municipalité). Si l'on ajoutait cette surface au total de 373.87 m², on obtiendrait un total de 376.92 m², supérieur de 0.17 m² à la SBPu maximale autorisée. On pourrait se demander si un tel écart doit être considéré comme un dépassement, et partant comme une violation de la norme réglementaire communale, ou si au contraire la variation (+ 0.04 %) est si faible qu'elle se situe dans la marge d'incertitude inhérente à ce genre de calculs. Quoiqu'il en soit, ces gaines techniques, qui sont un espace vide et inaccessible au niveau de l'étage, ont été comptées dans la surface habitable au niveau du rez-de-chaussée (partie des WC). Il n'est pas critiquable de ne pas compter deux fois, au rez-de-chaussée et à l'étage, la surface de tels éléments; une solution analogue est du reste appliquée, dans certaines communes, pour les cages d'escalier (cf. arrêts AC.2015.0082 du 29 septembre 2015, consid. 3a, et AC.2015.0022 du 26 octobre 2015, consid. 3b). Les recourants soutiennent que la surface d'autres murs et cloisons intérieurs aurait dû être comptée dans le total; ils se réfèrent à la séparation entre les garages et la partie habitable, au rez-de-chaussée. Or il n'est pas critiquable de traiter ce mur de séparation intérieur comme un élément du garage, le mur extérieur étant quant à lui inclus dans la SBPu. Il en va de même pour le mur de séparation du premier étage, entre le réduit et le salon, dès lors que le mur extérieur est compté. Les recourants se plaignent toutefois à cet égard d'une inégalité de traitement, en faisant valoir que la réglementation communale aurait été appliquée différemment par la Cour de céans à leur propre projet de construction, il y a quelques années. Or, les deux arrêts qu'ils invoquent (AC.2007.0277 du 16 décembre 2008 et AC.2009.0092 du 23 juillet 2009) ne traitent pas spécifiquement de la prise en compte, dans le calcul du CUS, des gaines techniques et des murs de séparation intérieurs entre un garage et des pièces habitables (cf. notamment consid. 4c de l'arrêt AC.2007.0277). Il n'y a pas lieu, vu la portée de l'arrêt de renvoi (cf. supra, consid. 2), d'examiner plus avant l'application des règles sur le CUS, ni de comparer à ce propos les plans du projet du constructeur, d'une part, et ceux du projet des recourants, déjà réalisé. Ce grief des recourants est mal fondé.

E. 4

Les recourants contestent, sur plusieurs points, le calcul de la surface brute de plancher utile du bâtiment litigieux. a) Se référant à la règle de l'art. 16 al. 2 let. a RCAT, les recourants ont d'abord fait valoir qu'avec les modifications proposées sur le plan du constructeur du 2 juillet 2015, certains locaux, qui ne bénéficiaient pas auparavant (selon les plans mis à l'enquête publique) d'un éclairage naturel supérieur à 5 % de leur surface, étaient désormais

dotés d'un éclairage naturel supérieur à cette limite. La municipalité et le constructeur ont constaté que cette critique visant la décision du 23 juillet 2015 était fondée. Aussi, après le dépôt du recours AC.2015.0198, le projet a-t-il été modifié à propos du positionnement ou des dimensions de quelques fenêtres, et à propos de la répartition des surfaces dans les locaux non habitables du sous-sol (ateliers, fitness). Sur les derniers plans, du 17 septembre 2015, il apparaît que pour chacune des pièces concernées, la surface de la fenêtre représente moins de 5 % de la surface du local (pour chaque atelier, la proportion est de 4.6 % [1.02/22.1] et pour chaque fitness, elle est de 3.6% [1.02/27.8]). Il convient de préciser que ces modifications ne concernent pas les deux réduits de l'étage, qui même avec une surface ramenée à 14 m² ont une fenêtre de moins de 0.7 m² (5 % de 14 m² – chacun de ces réduits dispose d'une fenêtre de 0.64 m²). Dès lors, ni les pièces du sous-sol, ni les réduits de l'étage ne comptent dans le calcul de la SBPu. Il en découle que seules les surfaces teintées en rose sur les plans du 17 septembre 2015 doivent être prises en considération, dans l'application de l'art. 16 RCAT et de l'art. 3 RPQ limitant le CUS à 0.25. b) La feuille de calculs du 25 septembre 2015, produite par la municipalité, démontre que toutes les surfaces teintées en rose, sur la dernière version des plans, ont été comptées dans le total de 373.87 m². La surface des fenêtres de la façade sud de l'étage, dans leur section horizontale (cf. arrêt AC.2014.0399, consid. 2f et 6), a été teintée en rose; elle a donc été prise en considération. Les recourants reprochent à la municipalité d'avoir omis, dans ce calcul, la surface des gaines techniques. Ils se réfèrent – d'après ce qui ressort de leur réplique du 31 octobre 2015 – aux gaines techniques des cages d'escalier, au niveau de l'étage, qui représentent au total une surface de

E. 5

Les allégations des recourants à propos d'une falsification des plans par le constructeur sont soit inconvenantes, soit dénuées de toute pertinence.

E. 6

En définitive, avec les modifications approuvées dans la dernière décision de la municipalité, le projet du constructeur respecte la réglementation communale sur le CUS. Les questions que la municipalité devait traiter, après l'arrêt de renvoi du 22 mai 2015, ont été résolues, et il apparaît que la décision du 23 novembre 2015, complétant et modifiant la décision du 23 juillet 2015, est conforme aux dispositions pertinentes du droit communal.

E. 7

Il résulte des considérants que le recours dirigé contre la décision complémentaire du 23 novembre 2015, entièrement mal fondé, doit être rejeté, cette décision devant être confirmée. La première décision municipale, du 23 juillet 2015, a été modifiée à la suite des critiques présentées dans le premier recours. Après avoir pris connaissance de ces griefs, la municipalité était autorisée à rendre une nouvelle décision partiellement à l'avantage des recourants (art. 83 al. 1 LPA-VD). Avec sa décision du 23 novembre 2015, la municipalité a donc approuvé certaines modifications du projet, ce qui a rendu le recours AC.2015.0198 du 11 août 2015 partiellement sans objet (cf. art. 83 al. 2 LPA-VD). La décision du 23 juillet 2015 ne doit dès lors être confirmée que dans la mesure où elle n'a pas été modifiée par la décision du 23 novembre 2015 (il en va ainsi, en particulier, de la réduction de la longueur du bâtiment). Le recours AC.2015.0198 doit donc être rejeté, dans la mesure où il n'est pas devenu sans objet, et le recours AC.2015.0351 doit être purement et simplement rejeté. Dans ces circonstances, il se justifie de mettre une partie de l'émolument judiciaire à

la charge des recourants, et une partie à la charge du constructeur, qui a modifié son projet à la suite du premier recours (cf. art. 49 LPA-VD). Les recourants et la commune, qui n'ont pas mandaté un avocat, n'ont pas droit à des dépens; le constructeur a quant à lui droit à des dépens réduits, à la charge des recourants (cf. art. 55 LPA-VD).

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