

VD_OMNI AC.2015.0258 vom 27. Juli 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-07-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0258

FR: VD_OMNI AC.2015.0258 du 27 juillet 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0258 del 27 luglio 2016

Regeste

SMYRLIADIS RIEDER/Municipalité de Chexbres, PALATIN SA | Dans le cadre d'une enquête complémentaire, les oppositions ou recours éventuels ne peuvent porter que sur les modifications soumises à autorisation, sans remettre en cause l'entier du projet ayant fait l'objet du premier permis de construire devenu définitif et exécutoire. Les éléments qui ne sont pas modifiés par l'enquête complémentaire ont acquis force de chose jugée et les griefs concernant ces aspects sont irrecevables dans la procédure ultérieure de l'enquête complémentaire. La recourante, opposante seulement durant l'enquête complémentaire, n'indique pas en quoi les modifications apportées au projet ne seraient pas réglementaires. Les ouvertures envisagées respectent les prescriptions cantonales en matière d'éclairage et de ventilation. La plupart des autres griefs ont trait à des éléments qui résultent de l'enquête principale et qui ont donc force de chose jugée, de sorte qu'ils ne peuvent plus être examinés à ce stade.

Erwägungen

E. 1

a) Dans la procédure d'autorisation de construire, le droit d'être entendu est réglementé par les art. 109, 111, 116 et 117 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11). Selon l'art. 109 LATC, la demande de permis de construire un ouvrage soumis à une autorisation selon l'art. 103 LATC doit être mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours, les oppositions motivées et les observations pouvant être déposées par écrit au greffe municipal dans le délai d'enquête. 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 (art. 116 LATC). L'art. 111 LATC précise que la municipalité peut dispenser de l'enquête publique les travaux de minime importance, notamment ceux mentionnés dans le règlement cantonal et l'art. 117 LATC qui permet à la municipalité d'imposer des modifications de minime importance en subordonnant l'octroi du permis de construire à la condition que ces modifications soient apportées au projet. b) L'art. 72b du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1) prévoit la possibilité d'ouvrir une enquête complémentaire entre la première enquête et la délivrance du permis d'habiter. L'art. 72b RLATC précise que l'enquête complémentaire 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). Introduite le 27 août 1990 (RO 1990 p. 408), cette disposition reprend les principes dégagés par la jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de construction, selon laquelle l'importance de la modification apportée au projet initial est le critère à utiliser pour décider de la nécessité d'une enquête

complémentaire (prononcés n° 5551, du 28 mars 1988, Fidecarro c/Arzier-Le Muids, n° 4449, du 22 juin 1984, Brönimann c/Pully). Ainsi, une modification de minime importance peut faire l'objet d'une dispense d'enquête lorsqu'elle remplit les conditions de l'art. 111 LATC (cf. not. RDAF 1984 p. 505; RDAF 1983 p. 66), alors qu'à l'opposé, un changement trop important ne constitue plus une modification du projet, mais bien un projet différent devant faire l'objet d'une nouvelle enquête publique. Cette distinction est déterminante puisque dans le cadre d'une enquête complémentaire, les oppositions ou recours éventuels ne pourront porter que sur les modifications soumises à autorisation, sans remettre en cause l'entier du projet ayant fait l'objet du premier permis de construire devenu définitif et exécutoire (arrêts AC.2011.0182 du 28 décembre 2011 consid. 1a et AC.1991.0198 du 7 septembre 1992). Ainsi, les éléments qui ne sont pas modifiés par l'enquête complémentaire ont acquis force de chose jugée et les griefs concernant ces aspects sont irrecevables dans la procédure ultérieure de l'enquête complémentaire (voir arrêt AC.2014.0323 du 31 mars 2015 consid. 2b). c) 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). La procédure est la même que pour l'enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devant être clairement mis en évidence dans les documents produits (al. 3). Selon la jurisprudence, lorsque le recours contre un permis de construire est admis et le permis annulé, la procédure de l'enquête complémentaire peut être suivie si la modification d'éléments de peu d'importance permet de rendre le projet conforme à la réglementation communale (voir RDAF 1995 p. 287 ss). En l'espèce, la constructrice a déposé un nouveau dossier de plans avec la nouvelle demande complémentaire de permis de construire en indiquant les modifications intervenues par rapport à la première enquête. Cette manière de procéder est conforme à l'art. 72b al. 3 in fine RLATC prévoyant que « les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits. » Cette exigence de forme est importante car elle permet d'apprécier l'ampleur des modifications apportées au projet par rapport à l'enquête principale et elle permet de déterminer si les conditions requises pour une enquête complémentaire sont respectées, en particulier s'il s'agit d'éléments de peu d'importance qui ne modifient pas sensiblement le projet (art. 72b al. 2 RATC). Ainsi, les modifications qui apparaissent sur les plans de l'enquête complémentaire sont dessinées en jaune pour les éléments supprimés par rapport à la première enquête et en rouge pour les nouveaux éléments ajoutés. En l'espèce, les plans qui ont fait l'objet de l'enquête complémentaire ouverte du 18 avril au 17 mai 2015 ont été entièrement remaniés. Les plans modifiés ont été soumis aux opposants intervenus pendant cette enquête, qui ont ainsi pu se déterminer sur les modifications intervenues. Il ressort des plans qui ont été modifiés après l'enquête complémentaire (plans datés du 17 mai 2015) que la toiture et les ouvertures en toiture ne sont pas modifiées (sous réserve du léger déplacement de trois velux); seules les modifications suivantes sont apportées par rapport au premier projet ayant fait l'objet du permis de construire du 7 janvier 2015: une extension de la surface habitable du studio au deuxième étage sur l'emprise du balcon projeté; une extension de la terrasse située dans le prolongement du logement des combles; la création d'une nouvelle fenêtre dans une chambre donnant sur la façade nord-est du logement du premier étage; une adaptation de la forme des ouvertures du logement du rez-de-chaussée par rapport à la voûte, ainsi que différentes adaptations dans l'organisation des espaces intérieurs par la suppression de murs porteurs au niveau du 2^{ème} étage et des combles, et la mise en places de fermetures extérieures (volets) pour les ouvertures donnant sur la terrasse du logement des combles.

Ces modifications restent d'importance réduite par rapport au projet initial et s'inscrivent dans le cadre de l'enquête complémentaire régie par l'art. 72 RLATC. Ainsi, le projet principal, qui a fait l'objet de la première enquête en 2014, bénéficie de la force de chose décidée. La particularité de l'enquête complémentaire est en effet de sauvegarder la force de choses décidées des éléments du permis déjà délivré qui ne sont pas modifiés (arrêt AC.2014.0038 du 20 août 2015 consid. 3b; AC.2014.0015 du 30 juin 2015 consid. 2b; AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 2). Seules les modifications par rapport au permis de construire du 7 janvier 2015 peuvent en conséquence faire l'objet du recours.

E. 1.1

m2 Fenêtre de droite : rayon de $1.4 \times \pi \times 1/4$

E. 1.5

m2 Total

E. 1.8

m2 Fenêtre de gauche : rayon de $1.2 \times \pi \times 1/4$

E. 2

Dans un premier grief, la recourante reproche à la constructrice un dossier lacunaire et erroné. Elle relève les différentes modifications intervenues entre les différentes versions des plans modifiés suite à l'enquête principale. Toutefois, le tribunal a instruit cette question de manière approfondie dans le cadre de l'accord intervenu à la suite de l'audience du 3 décembre 2015. Des plans détaillés ont été fournis sur la base de cet accord, distinguant très clairement les modifications intervenues par rapport à celles de l'enquête principale. L'ensemble des documents a été remis à la recourante qui a établi des copies de plans sous forme de calques transparents permettant de discerner toutes les modifications qui n'auraient pas été relevées correctement par l'indication des coloris usuels. Le tribunal considère ainsi que la recourante est pleinement renseignée sur les modifications intervenues et qui font l'objet du permis complémentaire délivré par la municipalité le 29 juillet 2015 (voir aussi le consid. 3 ci-dessous).

E. 3

La recourante soutient que certaines modifications apportées au projet seraient "irrégulières". Elle relève en particulier la démolition d'un élément en façade nord qui devait constituer un réduit selon les plans d'origine. Elle critique également l'extension de la surface habitable sur le balcon qui était prévu à l'origine dans le prolongement du studio du premier étage et conteste le déplacement des velux en toiture. La recourante signale aussi en coupe BB une porte qui devait être démolie au premier étage et qui selon les plans de l'enquête publique n'existerait plus, alors qu'une nouvelle porte serait prévue plus à droite. Sur le plan en coupe CC, un escalier serait indiqué alors qu'il n'était pas prévu dans le cadre de l'enquête complémentaire. Le sous-sol, côté nord, serait indiqué de manière erronée, le code de couleur n'aurait pas non plus été utilisé. Enfin, en façade nord-ouest, les fenêtres situées au rez-de-chaussée auraient été supprimées pour créer deux nouvelles fenêtres arrondies épousant la forme de la voûte, tel que cela a été constaté lors de la séance du 3 juin 2015; qui n'auraient été mentionnées sur aucun plan. La recourante n'indique toutefois pas en quoi les modifications qu'elle a pu déceler dans les plans modifiés à la suite de l'enquête principale, puis à la suite de l'enquête complémentaire, comporteraient des aspects non-réglementaires. L'art. 5 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des

constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 15 janvier 1993 (RPGA), ne fixe pas de règles imposant le maintien du bâtiment dans le gabarit de son volume existant avant travaux. Aucune règle n'interdit la démolition du réduit mentionné dans le studio du 2^{ème} étage ni le déplacement des portes prévues pour le studio du 1^{er} étage. Il est vrai que les plans du projet contesté, depuis l'enquête complémentaire du mois d'avril 2015, ont connu quelques modifications. Il suffit toutefois au tribunal de réformer la décision attaquée pour considérer que seul le plan avec les modifications convenues entre les parties le 7 mars 2016 fait l'objet du permis de construire complémentaire et que seuls les travaux conformes à ce dernier plan peuvent être exécutés. De la sorte, toutes les incertitudes relevées par le conseil de la recourante sont clarifiées par une version des plans qui correspond au surplus à celle de l'accord intervenu entre les parties lors de l'audience du 3 décembre 2015. La décision attaquée doit donc être réformée en ce sens que le permis de construire complémentaire délivré le 27 juillet 2015 porte seulement sur les modifications résultant de la dernière version des plans datés du 7 mars 2016.

E. 3.2

m2 Total 34.4 m2 Salle de bain

E. 3.5

m2 WC 0.9 m2 Chambre (avec ouverture) 11.8 m2 Total logement 50.6 m2 Seules les surfaces de la cuisine et du séjour doivent être prises en compte pour le calcul des ouvertures minimales requises par l'art 28 RLATC, soit une surface de 34.4 m2. Les ouvertures doivent donc représenter une surface minimale de 4,3 m2 (34.4 m2 x 1/8). Les assesseurs spécialisés du tribunal, qui bénéficient d'une formation et d'une expérience professionnelle d'architecte et d'architecte urbaniste, ont procédé au calcul de la surface des baies, soit les surfaces ouvrantes permettant l'aération et l'éclairage : Porte : 1.00 x 1.80

E. 4

La recourante critique les modifications intervenues concernant les ouvertures du logement de deux pièces du rez-de-chaussée prévu dans l'espace voûté. Toutefois, le principe de l'affectation de cet espace au logement résulte de l'enquête principale et la modification de la forme des ouvertures ne touche pas la question de la destination de cet espace, laquelle ne peut donc être remise en cause dans le cadre de l'enquête complémentaire. En ce qui concerne les ouvertures, l'art. 28 RLATC prévoit que tout local susceptible de servir à l'habitation est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure à 1/8^{ème} de la superficie de plancher. Par ailleurs, l'art. 31 RLATC prévoit que les locaux sanitaires qui n'ont pas d'ouverture directe sur l'extérieur doivent être ventilés mécaniquement ou naturellement. Les installations respecteront les dispositions figurant dans le règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie (al. 1); les cuisines doivent en revanche avoir une ouverture directe sur l'extérieur (al. 4). Des exceptions peuvent toutefois être admises si les contraintes de l'état existant l'imposent (let. a) et pour des logements inférieurs à 50 m² (let. b). En l'espèce le logement du rez-de-chaussée présente les surfaces suivantes : Séjour – coin à manger 31.2 m2 Cuisine

E. 4.4

m2 Il en résulte que les exigences de l'art. 28 RLATC sont respectées pour la pièce de séjour et la cuisine de l'appartement de deux pièces du rez-de-chaussée. En tout état de cause, l'art. 28 RLATC in fine prévoit que si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. Or, la

forme des ouvertures en arrondi est imposée par les contraintes de l'état existant, en particulier la forme de la voûte qui constitue la structure porteuse de la dalle sur le rez-de-chaussée. La municipalité serait donc en droit d'accorder des dérogations même si la proportion de 1/8 de la surface de plancher n'était pas respectée pour les ouvertures en façade.

E. 5

Le conseil de la recourante critique également la hauteur du projet contesté, mais cette hauteur résulte de l'enquête principale et constitue un élément ayant force de chose décidée concernant le projet contesté. La recourante relève aussi que la pente de la toiture ne serait pas indiquée sur les plans modifiés à la suite de l'enquête complémentaire et qu'il n'est pas possible de déterminer si la réglementation communale a été respectée. Elle estime que les dimensions des lucarnes excèderaient les proportions prévues par la réglementation communale et qu'il en irait de même pour les dimensions des tabatières. Toutefois, tous ces éléments résultent également de l'enquête principale et ont force de choses décidées. Au surplus, le déplacement sur le pan de toiture nord des trois ouvertures en tabatière, déjà autorisées par le permis de construire relatif à l'enquête principale, constituent des adaptations de minime importance au sens de l'art. 117 LATC qui ne modifient pas les dimensions des ouvertures en tabatière ni la proportion de ces ouvertures par rapport à la surface du pan de toiture concerné et par rapport au permis de construire délivré en date du 7 janvier 2015.

E. 6

La recourante critique également le changement d'affectation intervenu au niveau du rez-de-chaussée en relevant que le bâtiment accueillait un atelier d'artiste ou un dépôt, que le projet contesté prévoit de modifier en local commercial. Elle relève qu'il s'agit d'un changement d'affectation qui aurait dû être formellement mis à l'enquête publique alors que le formulaire de la demande de permis de construire ne contiendrait aucune indication à cet effet. Toutefois, la création d'un local commercial au rez-de-chaussée résulte également de l'enquête principale et du permis de construire du 7 janvier 2015 qui a force de chose décidée. Les plans de l'enquête principale mentionnent très clairement l'affectation commerciale de ces locaux et les règles applicables à la destination de la zone de village n'excluent pas les activités commerciales (art. 3 RPE). La recourante mentionne la loi sur le plan de protection de Lavaux, dont le périmètre ne touche toutefois pas les surfaces commerciales mais s'arrête à la façade ouest du bâtiment existant.

E. 7

La recourante estime que le projet comporte une aggravation de la situation existante qui serait contraire à la réglementation communale ainsi qu'aux règles cantonales concernant la transformation des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, entrées en force postérieurement. Le tribunal rappelle que la décision sur le permis de construire du 7 janvier 2015 a force de chose décidée et qu'elle ne peut être remise en cause dans la présente procédure. Au surplus, les travaux autorisés par la décision sur le permis de construire complémentaire du 29 juillet 2015, telle qu'elle est réformée par le tribunal, sont strictement conformes à la réglementation communale; en particulier, l'extension des surfaces habitables prévue pour le studio du deuxième étage ne touche pas des éléments prétendus non réglementaires qui aggraveraient la situation. Au surplus, cette extension a été admise par la recourante dans l'accord intervenu à la suite de l'audience du 3 décembre

2015, de sorte qu'il est douteux qu'elle puisse être considérée comme étant de nature à lui porter un quelconque préjudice ou à aggraver les inconvénients.

E. 8

La recourante se plaint de l'absence d'une synthèse de la CAMAC. Or, le dossier comporte deux synthèses de la CAMAC; à cet égard, le tribunal relève que la section Monuments et sites du Service immeubles, patrimoine et logistique a donné son accord aux travaux de l'enquête principale dans la synthèse du 5 novembre 2014 (Synthèse n° 150'407). En outre, la CAMAC a délivré une seconde synthèse relative à l'enquête complémentaire le 18 mai 2015 (Synthèse n° 154'076). Les oppositions ont ensuite été transmises à la CAMAC, qui a relevé avec raison qu'elles relevaient de la compétence communale, tel que cela ressort de sa lettre du 28 mai 2015.

E. 9

La recourante invoque encore le fait que le périmètre de la loi sur le plan de protection de Lavaux du 12 février 1979 (LLavaux; RSV 701.43) touche la façade sud-ouest du projet contesté. Toutefois, cette façade n'est pas modifiée par le permis de construire principal du 7 janvier 2015 ni d'ailleurs par le permis complémentaire du 29 juillet 2015. La recourante a critiqué les plans de la PPE qui lui ont été soumis, mais ces plans ne font pas l'objet du permis de construire complémentaire.

E. 10

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est très partiellement admis en ce sens que seuls les derniers plans modifiés du 7 mars 2016 feront l'objet du permis de construire complémentaire du 29 juillet 2015, et que seules les modifications apportées sur ces plans dans les couleurs rouge, jaune et bleu sont autorisées par rapport aux plans du permis de construire principal du 7 janvier 2015. Dès lors que l'essentiel des griefs soulevés par la recourante sont au surplus rejetés, il y a lieu de mettre les frais de justice, arrêtés à 2'000 fr., à sa charge. La Commune de Chexbres obtient gain de cause, mais elle a procédé par l'intermédiaire de la municipale responsable de l'urbanisme et elle n'a dès lors pas droit à l'allocation de dépens. La société propriétaire et constructrice n'a pas non plus mandaté un homme de loi dans le cadre de la procédure de recours, de sorte qu'elle n'a pas droit à l'allocation de dépens.

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