

VD_OMNI AC.2015.0275 vom 11. Januar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-01-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0275

FR: VD_OMNI AC.2015.0275 du 11 janvier 2017

IT: VD_OMNI AC.2015.0275 del 11 gennaio 2017

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Yens, C. _____, D. _____, E. _____ |
Plan d'extension partiel de 1979 prévoyant la construction de 11 villas sur des parcelles d'au moins 2'000 m². Division sous seing privé en 1980 de la zone en 11 parcelles dont 10 sont construites. Projet de construction d'une villa sur la onzième parcelle. Parallèlement, demande d'autorisation préalable d'implantation d'une deuxième villa sur une parcelle de plus de 4'000 m². Recours contre les décisions municipales accordant le permis de construire et refusant la demande d'autorisation préalable d'implantation. Rappel des principes d'interprétation des règlements communaux. Pas de violation du pouvoir d'appréciation de la municipalité à considérer que le règlement doit être interprété en ce sens qu'une seule villa peut être construite sur chacune des 11 parcelles. Les documents relatifs à la division du bien-fonds, l'état des lieux et les accès existants confirment cette interprétation. Conformité au règlement communal de la mesure de la hauteur du faîte de la construction à partir de la moyenne des quatre angles. Recours rejetés.

Erwägungen

E. 1

a) Le litige a pour objet deux décisions soit celle refusant aux recourants l'autorisation préalable d'implantation d'une villa sur la parcelle n°1610 et celle levant leur opposition au projet de construction d'une villa sur la parcelle n°1611. Tant la décision de la municipalité levant les oppositions à un permis de construire (art. 116 de la loi du 4 décembre 1975 sur l'aménagement du territoire et les constructions; LATC; RSV 700.11) que celle statuant sur une autorisation préalable d'implantation (art. 119 LATC) sont susceptibles de recours au Tribunal cantonal. b) Les recourants disposent de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD en tant qu'ils sollicitent une demande d'autorisation préalable d'implantation et qu'ils s'opposent à un projet de construction, sur une parcelle située à proximité immédiate de la leur et qui pourrait les empêcher de mener à bien ce projet. Déposés dans le délai de trente jours de l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) et satisfaisant pour le surplus aux autres conditions prévues par la loi, les recours, qui ont été joints pour faire l'objet d'un seul jugement (art. 24 LPA-VD) sont pour le surplus recevables, si bien qu'il convient d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Il convient d'abord d'examiner la problématique relative au nombre de constructions autorisées dans le secteur concerné. a) Selon l'autorité intimée, l'art. 4 RPEP, qui autorise la construction de onze villas dans le secteur A, qui en compte déjà dix, permettrait la construction d'une onzième villa uniquement sur la parcelle n°1611, actuellement non construite, et non sur la parcelle n°1610, actuellement construite. Elle considère que la

limite de onze villas est liée au fractionnement en onze parcelles du secteur A du PEP En Oussin et que la volonté était dès lors de ne permettre qu'une seule construction sur chacune des parcelles créées par la division de bien-fonds, y compris pour la parcelle n°1610. De leur côté, les recourants soutiennent que l'art.

E. 4

RPEP ne permet d'établir aucun lien de priorité entre les deux projets de construction en cause. Dans la mesure où la surface de la parcelle n°1610, soit 4'790 m², est supérieure au double de la surface exigée pour la construction d'une villa, soit 2'000 m² selon l'art. 3 RPEP, rien ne s'opposerait au fractionnement de la parcelle n°1610 et à la construction d'une villa sur la parcelle ainsi créée. L'ordre de priorité institué par la municipalité, qui privilégie le projet des propriétaires de la parcelle n°1611, ne reposerait sur aucune base légale et serait contraire au principe de l'égalité de traitement. Selon eux, le nombre de villas n'aurait qu'une portée indicative dès lors que le secteur A du PEP En Oussin, d'une surface de 27'317 m², pourrait théoriquement en accueillir treize. La surface minimale exigée serait suffisante pour garantir une densité mesurée. En outre, le plan annexé au PEP En Oussin ne comporte pas de fractionnement si bien qu'il serait impossible de déterminer où les villas doivent être construites. Le seul fractionnement sous seing privé serait insuffisant. Quant aux copropriétaires de la parcelle n°1611, ils font valoir, à l'instar de l'autorité intimée, qu'il était d'emblée prévu de fractionner les parcelles originales et de créer onze parcelles permettant la construction d'autant de villas sur chacune d'entre elles. Une telle interprétation autoriserait en tous les cas une nouvelle construction sur la parcelle n°1611. Pour le surplus, ils ont déclaré s'en remettre à justice sur la question de savoir si, dans un deuxième temps, une nouvelle construction pourrait être autorisée sur la parcelle n°1610. b) La question litigieuse relève de l'interprétation de dispositions communales, soit en particulier des art. 3 et 4 RPEP réglementant le nombre de constructions autorisées dans le périmètre litigieux. Les principes développés par la jurisprudence cantonale pour trancher les difficultés d'interprétation suscitées par certains règlements communaux ne doivent pas avoir pour effet de supplanter le règlement édicté par d'autres législateurs communaux, ni de restreindre la latitude de jugement de l'autorité communale: pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal ou fédéral, il convient de s'en référer d'abord au système réglementaire élaboré par le législateur communal, étant précisé que l'autorité communale dispose à cet égard d'une certaine liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (arrêts CDAP AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 5a; AC.2012.0288 du 13 mars 2013 consid. 2a; AC.2012.0083 du 27 novembre 2012 consid. 3d et les arrêts cités). En l'espèce, il est vrai que le PEP En Oussin ne prévoit pas l'implantation précise des onze constructions pouvant être autorisées dans le secteur A. Le plan annexé se réfère en outre à l'état du foncier préexistant et non à celui résultant de la division des biens-fonds du secteur A qui est intervenue sous seing privé. Toutefois, même si le fractionnement du secteur A en onze parcelles a été réalisé uniquement sous seing privé, il apparaît hautement vraisemblable que les autorités communales étaient au courant de ce projet lorsqu'elles ont limité précisément à onze le nombre de villas pouvant être construites dans ce périmètre. On relève d'ailleurs que l'art. 5 RPEP se réfère expressément à une "future répartition parcellaire", ce qui confirme que l'état du foncier auquel se réfère le PEP En Oussin n'était pas définitif. Ainsi, les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de remaniement parcellaire ont fait l'objet d'une coordination, conformément à ce que prévoit l'art. 55 al. 1 LATC. On relèvera que le fractionnement a été réalisé immédiatement après l'approbation par le Conseil d'Etat du

PEP En Oussin. En outre, les plans établis par le géomètre I. _____ ayant servi à la division de bien-fonds sont antérieurs à cette approbation. Tous ces éléments tendent à démontrer que la limite des onze villas constructibles a été fixée en tenant compte du fractionnement à intervenir des parcelles concernées en onze parcelles. Si, comme le soutiennent les recourants, les autorités communales avaient accordé une importance décisive à la surface minimale exigée, elles auraient permis l'implantation d'un nombre plus élevés de villas, puisque la surface totale du secteur A est nettement supérieure à 22'000 m² (soit 2'000 X 11). Pour le surplus, l'application de l'art. 3 et de l'art. 4 ne conduit pas nécessairement à des résultats contradictoires. Il est parfaitement plausible que le législateur communal ait choisi à la fois d'exiger une surface minimale de 2'000 m² et de limiter le nombre de constructions à onze. Les constatations faites lors de l'inspection locale permettant de corroborer cette interprétation. En effet, la parcelle n°1610, propriété des recourants, est de forme allongée, située en bordure de la route cantonale et sa partie basse est arborisée, tandis que la parcelle n°1611, libre de toute construction, est entourée de parcelles construites et situées au milieu du secteur concerné. Il est donc tout à fait probable que, compte tenu de sa situation et du fait que cette parcelle était pour l'essentiel préexistante à la division, le législateur communal ait souhaité qu'une seule villa soit construite sur la parcelle n°1610, même si la surface de celle-ci excède 4'000 m². Il n'est pas insoutenable mais, au contraire, logique compte tenu de cette situation, de permettre la construction d'une onzième villa sur la parcelle n°1611 et de refuser la demande d'implantation préalable sollicitée par les recourants. Les recourants soutiennent également que les équipements présents, notamment les canalisations, ont été implantés de manière à permettre la construction de plusieurs villas sur leur parcelle. Aucun élément ne permet toutefois d'établir cette intention. Les documents relatifs au fractionnement des parcelles démontrent au contraire la volonté de créer onze parcelles d'au moins 2'000 m² chacune susceptibles d'accueillir chacune une villa avec les accès correspondants. En outre, les voies d'accès ont été réalisées conformément au plan annexé au PEP, ce qui ne s'explique que par la création des onze parcelles distinctes à laquelle se réfère également l'art. 5 RPEP. Pour le surplus, il n'est pas contraire au principe de la légalité de se référer au fractionnement réalisé sous seing privé parallèlement à l'adoption de la mesure de planification pour pouvoir interpréter celle-ci. Au contraire, la municipalité ne pourrait admettre la construction de douze ou de treize villas dans le périmètre A du PEP sans aller à l'encontre du plan annexé au PEP qui limite clairement le nombre de villas à onze. Enfin, l'autorité communale a interprété cette réglementation de manière constante puisqu'elle a toujours indiqué aux recourants que la construction d'une deuxième villa sur leur parcelle, respectivement le fractionnement de celle-ci afin de construire une villa supplémentaire, nécessiterait une modification du PEP. Au vu de ce qui précède, l'autorité communale n'a en aucune manière excédé son pouvoir d'appréciation en considérant que les recourants ne pouvaient construire une villa supplémentaire sur leur parcelle, même après avoir fractionné celle-ci, la onzième et dernière villa du secteur devant être construite sur la parcelle n°1611. Dans la mesure où la demande d'autorisation préalable d'implantation des recourants doit être refusée pour ce motif déjà, il n'y a pas lieu d'examiner si elle est pour le surplus conforme à la réglementation applicable. Il s'ensuit que la décision de l'autorité intimée refusant la demande d'autorisation préalable d'implantation des recourants doit être confirmée. 3. S'agissant de la décision accordant à C. _____, D. _____ et E. _____ un permis de construire, il convient encore d'examiner si, pour le surplus, leur projet est conforme à la réglementation applicable. a) Les recourants soutiennent que la

hauteur du bâtiment projeté excéderait 8.50 m au faîte soit la hauteur maximale prévue par l'art. 21 RPGA 1980, qui serait applicable selon le renvoi de l'art. 6 du PEP En Oussin. Selon les recourants, en l'absence de dispositions pertinentes dans le RPGA 1980, la hauteur au faîte devrait être calculée selon la hauteur du bâtiment par rapport au terrain naturel, calculée au point le plus défavorable. Le terrain naturel étant à la cote de 609.45 m à son point le plus défavorable, la hauteur au faîte ne devrait pas dépasser la cote d'altitude 617.95 m et serait donc de 0.2 m trop élevée. Tant l'autorité intimée que les sieurs C._____, D_____, E._____ ne contestent pas que la hauteur maximale de 8.50 m au faîte est applicable. Ils estiment toutefois que celle-ci doit être déterminée conformément à l'art. 53 RPGA 2010, qui correspond à ce que l'autorité intimée invoque être une pratique constante dans la zone considérée. b) Les art. 6 et 7 RPEP contiennent deux renvois à la réglementation générale en matière de constructions. Or, celle-ci a été révisée à plusieurs reprises depuis l'adoption du PEP En Oussin. Ainsi, un premier règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPGA) a été adopté par le Conseil communal le 23 avril 1979, soit le même jour que le PEP En Oussin, et approuvé par le Conseil d'Etat le 6 février 1980 (ci-après : RPGA 1980). Ce RPGA a été entièrement révisé par un RPGA adopté par le Conseil communal le 30 mars 1992 et approuvé par le Conseil d'Etat le 26 janvier 1994 (ci-après : RPGA 1994), puis par un RPG, adopté par le Conseil communal le 13 septembre 2010, et approuvé par le Conseil d'Etat le 8 mars 2011 (ci-après : RPGA 2010), lequel est actuellement en vigueur. En ce qui concerne plus particulièrement la hauteur des constructions, l'art. 6 RPEP renvoie aux articles 15, 16, 18, 19, 20, 21 et 22 du règlement communal. Selon l'art. 21 al. 1 in fine RPGA 1980, en vigueur au moment de l'adoption du PEP En Oussin et applicable à la zone de villas A, " la hauteur maximum n'excèdera pas 8.50 m au faîte ". L'art. 23 RPGA 2010 relatif à la zone de villas A (coteau de *****), soit la disposition actuellement en vigueur, a la même teneur. Les parties sont divisées sur la manière de calculer cette hauteur maximale. Les dispositions du RPGA 1980 auquel renvoie l'art.

E. 6

RPEP ne contiennent pas de règle sur la manière de calculer la hauteur maximale au faîte. Selon l'art. 46 RPGA 1980, qui figure dans le chapitre XIII des règles applicables à toutes les zones, " la hauteur à la sablière est mesurée sur chaque façade à partir de la cote moyenne du sol naturel ". Quant à l'art. 53 RPGA 2010, qui figure également dans le chapitre V intitulé " règles générales applicables à toutes les zones ", il a la teneur suivante : "La hauteur au faîte et la hauteur à la corniche sont mesurées à partir de l'altitude du terrain naturel, prise aux quatre angles de chaque corps de bâtiment. Les cotes d'altitude sont déterminées à partir de points fixes qui doivent figurer sur le plan de situation. La modification du niveau du sol naturel (déblai ou remblai) ne peut avoir comme conséquence l'augmentation de la hauteur maximale autorisée". L'autorité intimée a soumis pour examen le projet litigieux au bureau W._____. Selon les calculs effectués par ce bureau, qui ne sont pas contestés par les parties, le projet est conforme à la réglementation litigieuse si on applique la méthode prescrite par l'art. 53 RPGA 2010 (altitude moyenne aux quatre angles : 610.1276, altitude au faîte : 618.15, soit une différence de 8.0225). En revanche, le projet ne respecte pas la hauteur maximale de 8.50 m au faîte si celle-ci est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel, soit conformément à ce que prévoit l'art. 45 RPGA 1980, la façade sud étant de 8.56 m. Il convient d'abord d'écarter en l'espèce l'application de l'art. 45 RPGA 1980. En effet, cette disposition n'est pertinente que pour calculer la hauteur à la sablière, qui seule peut varier d'une façade à l'autre. En revanche, comme il n'y a en

principe qu'une seule hauteur au faîte, une mesure séparée "sur chaque façade" n'a aucun sens. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer en l'espèce cette méthode de calcul. Il reste à déterminer si la hauteur au faîte doit être mesurée à partir de la cote la plus basse du terrain naturel (cote 609.45 m) ou à partir de l'altitude du terrain naturel selon la moyenne des quatre angles de chaque corps du bâtiment (soit 610.1276 m). A cet égard, l'autorité intimée fait valoir sans être démentie que le calcul sur la base de la moyenne correspond à sa pratique constante dans l'application de la réglementation communale pour la zone de villas, également applicable au périmètre du PEP En Oussin, pratique qui a été concrétisée par l'adoption de l'art. 53 RPGA 2010. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, il n'y pas lieu de calculer automatiquement la hauteur au faîte à partir de la cote naturelle la plus basse en l'absence d'une réglementation spécifique. La formulation de la disposition applicable, qui se contente de prescrire une hauteur maximale, laisse en l'espèce une marge d'appréciation à l'autorité communale pour mesurer cette hauteur. La municipalité n'a pas violé son pouvoir d'appréciation en considérant que cette hauteur devait être mesurée à partir de la moyenne des cotes des quatre angles de chaque corps du bâtiment. Par surabondance, ce mode de calcul a trouvé sa concrétisation dans la réglementation actuellement en vigueur, laquelle est, selon la jurisprudence, en principe applicable, lorsque, comme en l'espèce, un règlement relatif à un plan partiel d'affectation ou à un plan de quartier renvoie à des normes du règlement général, (arrêts AC.2015.0151 du 18 février 2016, consid. 3d ; AC.2012.0054 du 6 mars 2013, consid. 11a/bb). Il résulte de ce qui précède que l'autorité intimée a considéré à juste titre que la hauteur de la construction projetée était conforme à la réglementation applicable. Pour le surplus, le projet apparaît conforme à la réglementation communale si bien que la décision de l'autorité intimée accordant un permis de construire aux constructeurs pour la parcelle n°1611 doit être confirmée. 4. Il résulte de ce qui précède que les recours, mal fondés, doivent être rejetés. Les frais de la cause seront mis à la charge des recourants qui succombent (art. 49 al. 1 LPA-VD). En outre, ceux-ci verseront à l'autorité intimée ainsi qu'aux constructeurs, qui ont mandaté un avocat, une indemnité à titre de dépens, qu'il convient de fixer à 3'000 fr. en application de l'art. 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative (TFJDA, RSV 173.36.5.1).

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