

# VD\_OMNI AC.2017.0269 vom 9. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0269](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0269)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0269 du 9 janvier 2019

IT: VD\_OMNI AC.2017.0269 del 9 gennaio 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_/Municipalité de Bougy-Villars | Recours des constructeurs contre le refus d'accorder le permis de construire sollicité. Si l'autorité intimée n'a pas statué sur la demande dans le délai de 4 mois, cette irrégularité ne conduit pas à l'annulation de la décision attaquée (consid. 3). Validité du refus de la municipalité d'autoriser le croisement d'un chemin public sur quelques mètres au motif que les constructeurs pourraient obtenir une servitude de passage pour réaliser l'accès à la future construction laissée ouverte, bien qu'elle soit douteuse au regard de la jurisprudence fédérale rappelée (consid. 4). Confirmation de la décision entreprise dès lors que les mouvements de terre sont excessifs (consid. 5) et que l'expression architecturale dominante du projet (façade presque entièrement vitrée) ne correspond manifestement pas à celle imposée par la réglementation communale (murs pleins en maçonnerie crépie avec percements) (consid. 6). Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

a) Aux termes de l'art. 15 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), un tiers peut se substituer à une partie en procédure lorsque, à teneur du droit matériel, il lui succède dans ses droits et obligations (al. 1). Dans un tel cas, l'autorité interpelle le tiers concerné (al. 2). La substitution de partie est l'institution par laquelle une personne peut reprendre les droits et obligations d'une autre personne durant la procédure. Une telle substitution n'est possible que si, selon le droit matériel, la personne qui souhaite se substituer a bien repris les droits et obligations de la partie au procès. Ainsi, un héritier pourra-t-il se prévaloir d'une telle reprise dans les procédures de type patrimonial, mais pas dans une procédure visant des droits strictement personnels, comme l'obtention d'un permis de séjour par exemple. De même, l'acheteur d'une parcelle pourra se substituer à l'ancien propriétaire dans une procédure en matière de police des constructions concernant l'immeuble en question (Exposé des motifs et projet de lois sur la procédure administrative de mai 2008, ad art. 15 LPA-VD, p. 20). b) Les héritiers de feu E. \_\_\_\_\_, décédé le \*\*\*\*\* 2017, ont déclaré le 9 novembre 2017 vouloir se substituer dans les droits et obligations du de cujus à la présente procédure. Il résulte toutefois des extraits récents du Registre foncier que, suite au partage successoral, seuls les héritiers C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ sont aujourd'hui propriétaires des parcelles n os 131 et 135. Par conséquent, ces derniers doivent se voir reconnaître la qualité de partie à la présente procédure. Tel n'est en revanche pas le cas d'B. \_\_\_\_\_ dont la demande de substitution est irrecevable dès lors qu'elle n'a aucun droit sur les parcelles en cause. Intervenue aux côtés de l'ancien propriétaire comme promettante-acquéreuse, A. \_\_\_\_\_ revêt également la qualité pour recourir. c) Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95

LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

## E. 2

Les recourants ont sollicité la tenue d'une inspection locale afin que " la Cour puisse se rendre compte de la conformité globale du projet ", l'audition de témoins, à savoir l'architecte du projet, une géomètre brevetée, ainsi qu'un membre du Service technique intercommunal. Enfin, ils offraient de produire une confirmation écrite du géomètre et du bureau technique attestant du respect des dispositions règlementaires relatives aux mouvements de terre. a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend le droit pour chaque intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 137 II 266 consid. 3.2; ATF 137 IV 33 consid. 9.2 et ATF 136 I 265 consid. 3.2 et les références citées). En particulier, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. L'autorité peut donc 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 proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; ATF 136 I 229 consid. 5.3 et ATF 134 I 140 consid. 5.3 et les références citées). La procédure administrative est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Toutefois, lorsque les besoins de l'instruction l'exigent, le Tribunal peut tenir une audience (art. 27 al. 2 LPA-VD) et recourir à une inspection locale (art. 29 al. 1 let. b LPA-VD). b) En l'espèce, les éléments figurant au dossier, notamment les nombreux plans et le dossier photographique produit par les recourants, permettent au Tribunal de se faire une idée complète et précise des faits pertinents et de la configuration des lieux. Contrairement à ce que semblent suggérer les recourants, une inspection locale ne serait pas à même de renseigner la cour de céans sur la conformité globale du projet. Dans la mesure où le terrain n'est actuellement pas construit, c'est avant tout l'étude des plans qui permet d'examiner ce point à l'aune du droit applicable. La convocation d'une inspection locale ne s'avère ainsi pas pertinente. Il en va de même de l'audition de l'architecte des recourants, du responsable du Service Technique Intercommunal ou d'un ingénieur-géomètre. D'une part, les recourants ont eu l'occasion de se déterminer par écrit à plusieurs reprises et de faire valoir dans ce cadre leur argumentation concernant les aspects techniques du projet. D'autre part, la cour est à même d'analyser les aspects techniques et de statuer sur la régularité juridique du projet litigieux. Partant, les auditions requises n'apparaissent pas utiles, ni susceptibles d'amener la cour à modifier son appréciation du cas d'espèce. Le dépôt d'une attestation écrite des témoins proposés n'est, pour les mêmes motifs, pas nécessaire. Cela se justifie d'autant plus que les recourants pouvaient librement produire ce document jusqu'à la clôture de l'instruction, ce qu'ils ont toutefois renoncé à faire. Sur la base d'une appréciation anticipée des preuves, la cour s'estime suffisamment renseignée et renoncera aux mesures d'instructions sollicitées, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu ( cf . dans le même sens, arrêt AC.2017.0190 du 3 janvier 2018 consid. 2 et les références).

### **E. 3**

Dans un premier grief d'ordre formel les recourants reprochent à la municipalité (ci-après: l'autorité intimée) de n'avoir pas statué sur la demande de permis de construire dans les délais prescrits par la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire (LATC; BLV 700.11) et d'avoir, de manière générale, adopté un comportement dilatoire. Ils lui reprochent également de n'avoir pas donné suite à leur requête tendant à la convocation d'une séance de conciliation, ce qui constituerait pourtant " la règle dans ce genre de situations ". Une telle séance aurait permis à l'autorité intimée de comprendre les détails du projet qui lui échappaient encore, de sorte que son refus de la convoquer consacrerait une violation du droit d'être entendu des recourants. Le même constat s'imposerait s'agissant du refus de l'autorité intimée de prendre en considération les modifications apportées au projet par le dépôt de nouveaux plans après la mise à l'enquête publique. a) La municipalité doit statuer sur la demande de permis de construire dans un délai de quarante jours dès le dépôt de celle-ci conformément aux exigences légales et réglementaires (art. 114 al. 1 LATC). Lorsque l'autorisation ou l'approbation cantonale doit être requise, ce délai ne court que dès la réception de la décision cantonale (art. 114 al. 3 LATC). Passé ce délai et sur requête écrite de l'instant à l'autorisation, le département impartit un ultime délai de dix jours à la municipalité pour se déterminer; à défaut, il statue à sa place (art. 114 al. 4 LATC). Au regard de cette dernière disposition, si la municipalité tarde à octroyer ou à refuser le permis de construire, le constructeur est fondé à s'en plaindre (arrêt AC.2011.0190 du 8 mars 2012, consid. 1a). En l'espèce, il est vrai que plusieurs mois se sont écoulés entre la délivrance des autorisations cantonales le 15 février 2017 par le biais de la Centrale des autorisations CAMAC et la notification de la décision de refus de permis de construire le 24 juillet 2017. Cette durée de plus de cinq mois excède le délai de quarante jours prescrit par l'art. 114 al. 1 LATC. On relèvera cependant que les constructeurs ont eu des contacts avec l'autorité intimée durant cette période et lui ont adressé un nouveau jeu de plans modifiés le 13 juin 2017, de sorte que l'on discerne mal qu'ils s'en plaignent aujourd'hui. Quoiqu'il en soit, les recourants étaient libres de dénoncer le non-respect du délai au département conformément à l'art. 114 al. 4 LATC, ce qu'ils n'ont pas fait. Enfin, ils n'exposent pas ce qu'ils entendent déduire de cette irrégularité dans le cadre de la présente procédure. En définitive et à supposer la violation établie, il s'agirait là d'un vice de peu gravité eu égard aux circonstances d'espèce, qui ne saurait conduire à l'annulation de la décision entreprise. b) S'agissant de l'absence de séance de conciliation, il y a lieu de relever que contrairement à ce qui prévaut dans les procédures de planification d'affectation cantonale (art. 14 LATC ou art. 73 aLATC) et communale (art. 40 LATC ou art. 58 aLATC), la conciliation n'est pas expressément prévue pour la procédure d'autorisation de construire. En l'absence d'obligation formelle en ce sens, les recourants ne peuvent rien tirer, en particulier sous l'angle du droit d'être entendu, du refus de l'autorité intimée de donner suite à leur proposition en ce sens. c) Concernant l'absence de prise en considération des modifications apportées par les nouveaux plans déposés au mois de juin 2017, il convient de retenir avec l'autorité intimée que les modifications litigieuses n'auraient quoi qu'il en soit pas rendu le projet réglementaire pour les motifs exposés ci-après ( cf . consid. 5 et 6 ci-dessous). Partant, cette question n'a aucune incidence sur l'issue du recours.

### **E. 4**

a) Les recourants font également grief à l'autorité intimée de n'avoir pas autorisé le croisement du chemin d'accès à la parcelle n o 131 projeté et du chemin du Facteur

(DP 1020). b) A cet égard, l'autorité intimée considère que la parcelle n° 131 ne serait actuellement pas équipée dans la mesure où elle ne dispose d'aucun accès direct au chemin carrossable Sus chez Callin. Elle ajoute que les recourants ne pourraient exiger de la collectivité le " détourn [ement] , à leur seul profit, [d'] une partie du domaine public communal ". L'empiètement projeté modifierait en outre durablement l'aspect du domaine public et entraverait son utilisation future. Du point de vue de l'autorité intimée, il incomberait en définitive aux recourants d'obtenir un droit de passage sur l'une des parcelles voisines afin d'assurer l'équipement de leur parcelle. c) L'argumentation de l'autorité intimée sur ce point paraît douteuse. De jurisprudence constante, il revient en premier lieu au droit public de pourvoir un équipement convenable des parcelles situées en zone à bâtir (arrêts TF 5A\_931/2015 du 10 juin 2016 consid. 3.3.2. et TF 5A\_142/2011 du 22 septembre 2011 consid. 3.2.1). Tant et aussi longtemps que l'équipement adéquat peut être réalisé au moyen du droit public, il n'y a pas de nécessité d'octroyer une servitude de passage nécessaire (ATF 136 III 130 consid. 3.3.1). Or, on rappellera que la parcelle est située en zone à bâtir, laquelle doit en principe être équipée par l'autorité intimée. En outre, le chemin du Facteur conserve avant tout une utilité pour la parcelle n° 131 à l'extrémité de laquelle il s'achève en cul-de-sac. En effet, à l'exception de celle-ci, toutes les autres parcelles desservies par ce chemin bénéficient aujourd'hui d'un accès privé au chemin carrossable Sus chez Callin. Enfin et contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, on discerne mal les raisons pour lesquelles un simple "croisement" sur quelques mètres entraverait l'utilisation future du chemin du Facteur. A première vue, le refus pur et simple d'entrer en matière sur le croisement litigieux semble disproportionné dans la mesure où les intérêts public (au maintien du chemin public) et privé (à la création d'un accès suffisant) ne semblent pas incompatibles, moyennant certains aménagements. Cela est d'autant plus vrai que le plan de situation du projet révèle que l'accès privé aux parcelles voisines n°s 137 et 526 empiète pour sa part déjà sur le chemin du Facteur, situation qui n'a, semble-t-il, pas posé de problème particulier à l'autorité intimée. Quoi qu'il en soit, cette question souffre de demeurer indécise, le recours devant être rejeté pour d'autres motifs ( cf . consid. 5 et 6 ci-dessous).

## **E. 5**

a) Les recourants critiquent l'argument de l'autorité intimée selon lequel les mouvements de terre excèderaient la limite maximale de 1,50 m, sans qu'aucune dérogation n'ait été sollicitée à cet égard. Pour leur part, ils considèrent que les plans modifiés que l'autorité intimée n'a pas examinés démontreraient au contraire le respect de l'art. 64 RPGA s'agissant des mouvements de terre. L'autorité intimée conteste que tel soit le cas, même sur la base des plans modifiés. b) L'art. 64 RPGA dispose ce qui suit: " 1 Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à plus ou moins 1,50 m du terrain naturel. La Municipalité peut accorder une dérogation pour l'une ou l'autre des conditions suivantes: 1) Côté amont, pour meilleure assise du bâtiment dans le terrain; 2) Ailleurs pour autant que le volume de terre déplacée soit d'un faible cubage. 2 Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines. " c) En l'espèce, les premiers plans déposés pour la mise à l'enquête révélaient que la limite de 1,50 m n'était pas respectée sur l'entier du projet. Les recourants ne le contestent pas puisqu'ils allèguent au contraire avoir déposé de nouveaux plans modifiés ayant précisément pour but d'y remédier. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, les nouveaux plans révèlent toujours la non-conformité de certains mouvements de terre à l'art. 64 RPGA. Tel est le cas du plan de la façade ouest (plan 06.8 du 7 juin 2017), dont il ressort que le sol au niveau des places de stationnement situées au sud du projet se trouve à près de 2,20 m

au-dessous du niveau du terrain naturel figuré sur le plan. Certes, un "demi-niveau" qui accentue l'impression d'une construction "en escalier" a été aménagé à cet endroit afin de donner l'illusion que la limite des 1,50 m est respectée, ce que tendraient à confirmer les cotes figurant sur le plan. Tel n'est cependant pas le cas, puisque la cote de 1,47 m est calculée depuis le niveau des places de stationnement, lors même qu'elle devrait être calculée depuis le niveau du terrain naturel qui constitue le point de référence au sens de l'art. 64 RPGA. Or et comme déjà indiqué, la cotation depuis ce point confirme un mouvement de terre de près de 2,20 m. Il en va de même s'agissant du plan de la façade est (plan 06.8 du 7 juin 2017). Le niveau du sol au bord de la piscine côté sud se situe à environ 2,00 m du terrain naturel. Un mouvement de terre excessif – près de 2 m – résulte également de la construction de la terrasse surplombant l'entrée du garage souterrain (plan 06.9 du 7 juin 2017, coupe BB'). On relèvera encore que les recourants ne prétendent pas avoir requis de dérogation à cet égard sur la base de l'art. 64 RPGA, ce qui ne ressort pas non plus du dossier de la cause. Partant, le projet s'avère non réglementaire, de sorte que la décision attaquée doit être confirmée pour ce motif déjà.

## **E. 6**

De surcroît, le projet se révèle non conforme à l'art. 16 RPGA, comme le soutient l'autorité intimée. a) A ce sujet, les recourants exposent que selon les plans déposés – qui n'ont pas été modifiés sur ce point – la majorité des fenêtres et baies de façade seraient bel et bien dotées de volets apparents. Dix des dix-huit ouvertures seraient équipées de volets coulissants et une d'un brise-vue destiné à garantir l'intimité des habitants. Les recourants s'engagent par ailleurs à ajouter des volets si tel devait être le souhait de l'autorité intimée. Ils allèguent en outre que le bâtiment serait du type " murs pleins en maçonnerie crépie avec percements ". Dans leur mémoire de réplique, ils ont ajouté que les voisins seraient par ailleurs satisfaits de l'expression contemporaine de la villa. b) L'art. 16 al. 1 et 2 RPGA dispose ce qui suit: " 1 Compte tenu de la qualité du site, l'intégration des constructions devra être particulièrement soignée, sans répétitivité de villas d'aspect absolument identique. L'expression architecturale dominante sera du type murs pleins en maçonnerie crépie avec percements. 2 La majorité des fenêtres et baies de façade seront dotées de volets apparents. Les façades parallèles au faîte seront abritées par des avant-toits d'au moins 60 cm en plan, chéneaux non compris. " Cette disposition du règlement est fondée sur l'art. 86 LATC et vise à garantir l'intégration et l'esthétique des constructions dans la zone individuelle A. De jurisprudence constante, l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière, de sorte que le Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (arrêt AC.2017.0338 du 5 octobre 2018 consid. 5a i.f. ). c) En l'espèce, les recourants se bornent à soutenir que les façades du bâtiment seraient du type de celui exigé par l'art. 16 al. 1 RPGA sans motiver l'abus ou l'excès dont l'autorité intimée se serait rendue coupable en usant de son pouvoir d'appréciation. Quoi qu'il en soit, il ressort non seulement de l'examen des plans originaux mais également de ceux modifiés (plan 06.7 du 5 octobre 2016 et plan 06.7 du 7 juin 2017) que le niveau des garages souterrains de la façade sud, soit la plus visible, est constitué des murs des deux caves, d'une porte d'entrée, de deux portes d'accès aux garages privatifs et du mur du local à vélos et poubelles. Cela étant, le traitement architectural de ces éléments donne l'impression à l'observateur d'être face à une seule ouverture de très grande taille donnant accès à ce niveau, soit environ 23,5 m de large

par 2,20 m de haut, et non pas à un mur plein en maçonnerie crépie avec percements. Quant aux deux niveaux habitables de la façade sud qui surmontent les garages, ils sont composés de six baies vitrées d'environ 3,4 m par 2,60 m sans volets, ainsi que de huit fenêtres d'une largeur d'environ 1,70 m et d'une hauteur d'environ 2,60 m avec volets coulissants. Par conséquent, seules quatre surfaces de tailles approximativement identiques à celles des fenêtres (1,70 m par 2,60 m), destinées à accueillir les volets lorsqu'ils sont ouverts, peuvent être considérées comme étant de type murs pleins en maçonnerie crépie, le solde de la façade étant entièrement vitré. En d'autres termes, l'expression architecturale imposée par l'art. 16 RPGA (murs pleins en maçonnerie crépie avec percements) apparaît totalement inversée, puisque l'on se trouve en présence d'une façade vitrée avec quelques surfaces de murs en maçonnerie. Sans égard à la question controversée des volets, c'est ainsi sans excéder ou abuser de son pouvoir d'appréciation, que l'autorité intimée a considéré que le projet n'était pas conforme à l'art. 16 RPGA, quelle que puisse être l'opinion des voisins à ce sujet.

#### **E. 7**

Au vu de ce qui précède, les irrégularités du projet querellé impliquent que celui-ci devra être largement revu afin de le rendre règlementaire. Il n'y a dès lors pas lieu de trancher ici, par économie de procédure, les autres griefs des recourants. Le recours doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, la décision de la Municipalité de Bougy-Villars du 24 juillet 2017 refusant le permis de construire sollicité étant confirmée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de justice, arrêtés à 3'000 fr. (art. 49 al. 1 LPA-VD et art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). A teneur de l'art. 55 LPA-VD, l'autorité alloue une indemnité à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts. Cette indemnité est mise à la charge de la partie qui succombe. Les recourant devront par conséquent verser des dépens à la commune qui a procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 55 LPA-VD et art. 10 s. TFJDA).

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