

# VD\_OMNI AC.2017.0294 vom 15. März 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-03-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0294](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0294)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0294 du 15 mars 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0294 del 15 marzo 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Duillier, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ | Rejet du recours contre le permis de construire une villa individuelle et deux villas jumelles: - La parcelle sur laquelle les maisons doivent être construites est comprise dans le périmètre d'une zone réservée qui n'a pas encore été adoptée, mais qui a déjà été mise à l'enquête publique. L'art. 79 LATC ne fait cependant pas obstacle au projet, le règlement du plan de la zone réservée prévoyant que tout permis de construire dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, ce qui est le cas en l'espèce, peut être délivré (consid. 2b); - Les pergolas peuvent être assimilées à des terrasses non couvertes, lesquelles ne comptent pas dans le COS selon la réglementation communale (consid. 3); - Les pergolas, les garages et la piscine peuvent être implantés dans les espaces règlementaires (consid. 4, 5 et 6); - La construction d'une villa et deux villas jumelles sur une seule parcelle ne viole pas l'article du RPGA relatif au nombre maximum de bâtiments par parcelle vu l'interprétation de la municipalité et la surface de la parcelle (consid. 7).

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD; voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les dimensions ou les effets de la construction projetée. En l'occurrence, le recourant fait valoir qu'il est propriétaire de la parcelle voisine de celle sur laquelle est envisagé le projet litigieux et qu'il est donc concerné de manière directe par sa réalisation; implicitement, il soutient que sa situation de propriétaire d'un bâtiment voisin serait modifiée en cas de construction sur la parcelle n° 503, qui constitue actuellement un espace libre de tout bâtiment. On doit admettre que le recourant peut invoquer un intérêt digne de protection à ce que la parcelle voisine demeure en l'état, et il peut donc se plaindre d'une violation de règles du droit de l'aménagement du territoire et des constructions en vue d'obtenir une annulation de l'autorisation litigieuse. En d'autres termes, il a qualité pour recourir et il y a donc lieu d'entrer en matière.

## **E. 2**

L'article 77, alinéas 3 à 5, est applicable par analogie, les délais des alinéas 3 et 4 ne courant que dès la communication de la décision du refus. L'art. 77 LATC, auquel renvoie l'art. 79 al. 2 LATC, vise la situation où le plan d'affectation envisagé (voire le plan d'une zone réservée) n'a pas encore été mis à l'enquête publique. La municipalité a alors la faculté de refuser le permis de construire lorsque le projet est contraire à ce plan envisagé (cf. art. 77 al. 1 LATC). Cet effet anticipé négatif du projet de plan d'affectation est cependant limité dans le temps et l'autorité de planification doit concrétiser son projet dans un certain délai; telle est la portée des alinéas 3 à 5 de l'art. 77 LATC. L'art. 79 LATC s'applique à partir du moment où le plan d'affectation envisagé est mis à l'enquête publique; dès cet instant, la municipalité doit refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. Cette disposition, impérative pour la municipalité, s'applique d'office. La jurisprudence a précisé qu'en cas de recours au Tribunal cantonal contre l'octroi d'un permis de construire, le moment déterminant pour savoir si la mise à l'enquête d'une nouvelle planification doit entraîner le refus du permis est celui où la municipalité statue et non celui où l'autorité de recours se prononce. La mise à l'enquête publique du projet de planification après le dépôt du recours ne permet donc pas au tribunal d'annuler le permis de construire en application de l'art. 79 LATC (AC.2016.0344 du 19 février 2018 et les réf.cit.) c) En l'espèce, le plan instaurant la zone réservée a été mis à l'enquête publique (la première fois) du 16 septembre au 17 octobre 2016, soit après que la demande du permis de construire sur la parcelle n o 503 a été déposée (le 28 juin 2016) mais avant que la municipalité ne délivre le permis de construire (le 30 juin 2017). Au moment où la municipalité a statué sur cette demande de permis de construire, elle était tenue d'appliquer l'art. 79 al. 1 LATC et partant de refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet de zone réservée. A cette date-là, le projet de zone réservée n'était plus le projet initial (celui mis à l'enquête publique dès le 16 septembre 2016) mais le projet avec un nouvel alinéa à l'art. 3 du règlement, aux termes duquel " tout permis de construire dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée peut être délivré " (amendement décidé par la municipalité le

## **E. 6**

Le recourant fait encore valoir que la piscine de la villa A est trop proche de la limite de propriété. Elle est implantée à 5 mètres de la parcelle n o 504. Un tel ouvrage, quand il est de dimensions modestes (en l'occurrence un rectangle de 9 mètres sur 4), à implanter dans le jardin d'une habitation, peut être considéré comme une dépendance de peu d'importance soumise aux conditions de l'art. 39 RLATC (AC.2010.0123 du 14 octobre 2010). La municipalité était fondée à admettre son implantation dans les espaces réglementaires, étant précisé qu'on ne voit pas comment l'utilisation de la piscine pourrait entraîner un préjudice pour les voisins (cf. art. 39 al. 4 RLATC), singulièrement pour le recourant dont la maison n'est pas à proximité directe de cette piscine.

## **E. 7**

Le recourant se plaint d'une violation de l'art. 4.3 RPGA parce que le projet prévoit la construction de trois bâtiments sur une même parcelle. L'art. 4.3 RPGA, qui fait partie des règles applicables à la zone de villas, dispose que la surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1'200 m<sup>2</sup> à raison d'une villa ou maison familiale par parcelle (al.1). La notion de villa est définie à l'art. 4.1 RPGA: elle vise les maisons familiales comptant au plus deux logements superposés ou juxtaposés. D'après sa réponse au recours, la municipalité

interprète cette réglementation en ce sens que chaque maison familiale nécessite 1'200 m<sup>2</sup> de terrain, ce que le recourant n'a pas critiqué dans sa réplique. Il n'y a pas de motif de considérer que cette interprétation - favorisant une meilleure occupation du sol que si l'on proscrivait la construction de plus d'une maison par parcelle, quelle que soit la surface du bien-fonds - ne correspond pas à la volonté de l'autorité de planification. Il en découle que sur une parcelle d'un peu plus de 2'400 m<sup>2</sup>, la construction de deux villas est admise. Pour la municipalité, dans le projet litigieux, les deux villas jumelles (villas B et C, qualifiées sur les plans de villas mitoyennes) correspondent à la définition de la maison familiale comptant deux logements juxtaposés. Les villas B et C comptent donc, au regard de l'art. 4.3 al. 1 RPGA, comme une seule villa. Dans l'interprétation des règlements communaux vaudois, il n'est pas toujours aisé de faire la distinction entre une villa familiale de deux logements et un groupe de deux villas (cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 49 ss). Quoiqu'il en soit, en l'espèce, la municipalité fait état d'une pratique qui admet de compter comme une maison (nécessitant une surface de terrain de 1'200 m<sup>2</sup>) un ensemble de deux logements juxtaposés, et elle estime que cette pratique est applicable aux villas B et C. Dans sa réplique, le recourant ne formule aucune objection à ce propos. Il n'y a pas de motif de critiquer l'application faite par la municipalité du règlement communal. L'implantation sur la parcelle n° 503 des bâtiments projetés, qui respectent au demeurant le coefficient d'occupation du sol, n'est pas contraire à l'art. 4.3 RPGA.

## **E. 8**

Il résulte des considérants précédents que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il aura en outre à payer des dépens à la commune et aux constructeurs représentés par un avocat (art. 55 LPA-VD).

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