

VD_OMNI AC.2017.0335 vom 12. April 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-04-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0335

FR: VD_OMNI AC.2017.0335 du 12 avril 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0335 del 12 aprile 2018

Regeste

A. _____/Municipalité de Vullierens, B. _____, C. _____ | Permis de construire délivré par la municipalité pour une villa individuelle à un logement sur une parcelle projetée d'une surface de 3'147 m², qui sera issue de la réunion de deux parcelles. Aval de la commune pour la réunion des deux parcelles. La future parcelle comprend déjà deux bâtiments, soit une habitation d'une surface de 119 m² et un garage d'une surface de 36 m². Les griefs du recourant concernant la construction d'une troisième villa sur la nouvelle parcelle vont au-delà de l'objet de la contestation et doivent être déclarés irrecevables (consid. 2). Par ailleurs, au vu de l'art. 27 RPGA qui exige une surface au minimum de 1'000 m² par habitation, la future parcelle d'une surface de 3'147 m² est largement suffisante pour accueillir une nouvelle construction en plus de l'habitation existante (consid. 3). La réunion prévue des parcelles ressort en outre du plan de situation mis à l'enquête. Aucune disposition ni légale ni réglementaire n'exige la mention d'une réunion de biens-fonds dans le dossier d'enquête (consid. 4). Enfin, les griefs du recourant concernant la constitution d'une propriété par étages ne relèvent pas de la compétence du Tribunal de céans et doivent être rejetés (consid. 5). Recours rejeté et décision attaquée confirmée.

Erwägungen

E. 1

L'octroi d'un permis de construire, avec la levée des oppositions, 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 présent recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les autres exigences formelles de recevabilité (cf. art. 79 LPA-VD, applicable 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). Le critère de l'intérêt digne de protection à l'annulation de la décision attaquée est également prévu par la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. c LTF), et il y a lieu d'appliquer ici la jurisprudence développée à ce propos (principe de l'unité de la procédure, cf. art. 111 al. 1 LTF). En l'espèce, le recourant est propriétaire d'une habitation située sur une parcelle directement voisine du projet de construction, de sorte que la qualité pour recourir doit lui être reconnue (cf . ATF 141 II 50 consid. 2.1; AC.2016.0445 du 29 novembre 2017 consid. 2a et les références citées). En conséquence, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

A l'appui de son mémoire de recours, le recourant soulève plusieurs griefs en relation avec la construction d'une troisième villa sur la nouvelle parcelle n° 215. De son point de vue, l'autorité intimée se serait déjà exprimée d'une manière qui la lie sur cette problématique. a) Dans la procédure juridictionnelle administrative, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative compétente s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie, sous la forme d'une décision. Dans cette mesure, la décision détermine l'objet de la contestation ("Anfechtungsgegenstand") qui peut être déféré en justice par voie de recours. Le juge n'entre donc pas en matière, en règle générale, sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet de la contestation (ATF 125 V 413 consid. 1a). L'objet du litige ("Streitgegenstand") dans la procédure administrative subséquente est le rapport juridique qui – dans le cadre de l'objet de la contestation déterminé par la décision – constitue, d'après les conclusions du recours, l'objet de la décision effectivement attaqué. D'après cette définition, l'objet de la contestation et l'objet du litige sont identiques lorsque la décision administrative est attaquée dans son ensemble. En revanche, lorsque le recours ne porte que sur une partie des rapports juridiques déterminés par la décision, les rapports juridiques non contestés sont certes compris dans l'objet de la contestation, mais non pas dans l'objet du litige (ATF 130 V 501 consid. 1, 125 V 413 consid. 1b et 2 et les références citées; arrêt du TAF A-4363/2014 du 4 août 2016 consid. 3.1). b) En l'espèce, l'objet de la contestation est délimité par la décision du 4 septembre 2017 de l'autorité intimée. Il porte sur la levée de l'opposition du 3 juillet 2017 du recourant et l'octroi aux constructeurs d'un permis de construire pour une villa individuelle à un logement sur la nouvelle parcelle n° 215. Au vu de ce qui précède, les griefs du recourant concernant la construction d'une troisième villa sur la nouvelle parcelle n° 215 vont au-delà de l'objet de la contestation. Le Tribunal de céans n'entre ainsi pas en matière sur ces griefs qui doivent être déclarés irrecevables.

E. 3

Le recourant se plaint d'une violation de l'art. 27 RPGA. Il fait valoir, en substance, que les lots nos 215-2 et 215-3 sur lesquels les constructeurs envisagent la construction de deux villas ne disposent que d'une surface constructible de 639 m² chacun, alors que l'art. 27 RPGA exige une surface de 1000 m² par habitation au minimum. Il indique que "le projet de mise à l'enquête ne fait mention d'aucune demande de dérogation". a) D'après le PGA et le RPGA, les parcelles actuelles nos 215 et 352 sont colloquées en zone d'habitation individuelle. L'art. 16 RPGA prévoit que la zone d'habitation individuelle est destinée aux villas ou maisons familiales comptant au plus deux logements. Concernant la zone d'habitation individuelle, l'art. 27 RPGA précise que la surface de la parcelle accueillant le bâtiment projeté doit être au minimum de 1'000 m² par habitation. Par ailleurs, le Tribunal de céans a déjà eu l'occasion de préciser que, pour assurer le respect de la réglementation en matière de constructions et d'aménagement du territoire, il suffit que le permis de construire soit subordonné à la condition suspensive de la réunion effective des parcelles concernées (AC.2014.0005 du 22 octobre 2015 consid. 2a et les références citées; AC.2010.0239 du 13 mai 2011 consid. 4b). b) En l'espèce, la future parcelle n° 215 aura une surface de 3'147 m² largement suffisante, au vu de l'art. 27 RPGA, pour accueillir une nouvelle construction en plus de l'habitation existante. Le projet mis à l'enquête consiste en outre en la construction d'un bâtiment comportant un seul logement. Il respecte ainsi l'art. 16 RPGA qui prévoit que la zone d'habitation individuelle est destinée aux villas ou maisons familiales comptant au plus deux logements. On peut se demander si le permis de construire pose de manière suffisante la condition suspensive de la réunion de parcelles comme l'exige la jurisprudence

mentionnée au considérant 3a ci-dessus. Cette question peut cependant rester indécise, car la villa projetée pourrait de toute façon être construite sur la seule parcelle n° 352, qui dispose d'une surface suffisante, la distance de 6 mètres à la limite de propriété actuelle étant par ailleurs respectée (cf . art. 27 et 28 RPGA). La surface étant suffisante dans tous les cas, l'octroi d'une dérogation n'est pas nécessaire. Les griefs soulevés sur ce point par le recourant à l'encontre du projet sont donc infondés.

E. 4

Dans un autre grief, le recourant critique l'absence de mention dans les documents de mise à l'enquête publique d'une "attribution de constructibilité" du lot 215-1 aux lots 215-2 et 215-3. Il reproche également l'absence d'un projet d'acte constitutif de propriété par étages qui contiendrait ces indications. a) L'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions avait considéré que la réunion de parcelles n'était pas une opération sujette à enquête publique, dans la mesure où les voisins qui s'estimeraient lésés par une telle démarche restent libres de la contester à l'occasion d'un projet de construction ultérieur (prononcé n° 5765, du 4 novembre 1988, cité à la RDAF 1990, 246; RDAF 1984, 417; J.-L. Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Payot Lausanne 1988, p. 106). Dans un arrêt du 8 juin 1995, le Tribunal de céans a estimé qu'il serait inconséquent d'exiger l'indication d'une réunion de parcelles dans le dossier d'enquête lorsque la réunion de parcelles constitue l'un des éléments du projet de construction soumis à l'enquête publique (arrêt AC.1994.0178 du 8 juin 1995, consid. 2b). Ni l'art. 69 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1) ni l'art. 58 RPGA, qui précisent le contenu des plans qui doivent accompagner le dossier d'enquête, n'imposent d'ailleurs une telle obligation. En l'absence d'une base légale requérant l'indication d'une réunion de biens-fonds dans le dossier d'enquête, une telle exigence ne saurait être imposée aux constructeurs (AC.2014.0005 du 22 octobre 2015 consid. 2a et la référence citée). b) En l'espèce, on constate que la réunion prévue des parcelles ressort du plan de situation du 15 septembre 2016 mis à l'enquête publique. Quoiqu'il en soit, comme évoqué ci-dessus, aucune disposition ni légale ni réglementaire n'exige la mention d'une réunion de biens-fonds et – encore moins – la production d'un projet d'acte constitutif de propriété par étages dans le dossier d'enquête. Au vu de ce qui précède, le recourant ne peut se plaindre d'aucune irrégularité dans la procédure de mise à l'enquête. Les griefs du recourant doivent être écartés.

E. 5

Le recourant fait encore valoir qu'une fois la propriété par étages constituée, les constructeurs pourront vendre les lots 1, 2 et 3 indépendamment les uns des autres, ce qui s'apparenterait à un détournement inadmissible de la réglementation communale. a) Le permis de construire est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies, les faits relevant du droit privé ne pouvant être pris en considération (arrêts AC.2016.0219 du 19 janvier 2017 consid. 2 et les références citées, AC.2005.0108 du 8 juin 2006 et AC.2006.0011 du 18 août 2006). b) En l'espèce, comme l'a indiqué à juste titre l'autorité intimée, la constitution d'une propriété par étages ne relève pas de sa compétence. A plus forte raison, elle ne relève pas non plus de la compétence du Tribunal de céans, les faits relevant du droit privé ne pouvant être pris en considération dans le cadre de la présente procédure. On rappellera au demeurant que ce projet, à ce stade, vise la construction d'une villa

individuelle à un logement sur la nouvelle parcelle n° 215 (cf . consid. 2 ci-dessus), issue de la réunion de deux parcelles. Il n'est pas question d'un fractionnement de parcelles. Ce grief doit être rejeté.

E. 6

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 aux constructeurs représentés par un avocat (art. 55 LPA-VD). La municipalité, qui n'est pas assistée, n'a pas droit à des dépens.

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