

VD_OMNI AC.2017.0410 vom 26. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0410

FR: VD_OMNI AC.2017.0410 du 26 juin 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0410 del 26 giugno 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité d'Orges, D. _____, Service du développement territorial | Recours de propriétaires voisins contre le permis de construire délivré par la municipalité pour la modification d'un bâtiment existant. Pas de violation du droit d'être entendus des recourants et absence d'informalités dans la procédure de mise à l'enquête publique susceptibles de les gêner dans l'exercice de leurs droits (consid. 2). S'agissant de la dénomination de diverses pièces sur les plans du projet, on ne peut, en l'absence de motifs suffisants, partir du principe que la constructrice va déroger aux plans (consid. 3, 4, 5 et 10). La modification de la toiture a été correctement indiquée sur les plans; une surélévation résultant des travaux d'isolation n'est pas prohibée par le règlement communal (RPE) et la légère diminution de l'ensoleillement de la parcelle voisine qui en résultera est admissible (consid. 6). Les surcombles peuvent être considérés comme une "galerie" au sens du RPE et ne doivent en l'espèce pas être considérés comme habitables (consid. 7). Surface d'éclairage suffisante pour l'une des chambres (consid. 8). Il n'y a pas lieu d'examiner la situation (accès et places de stationnement) d'un autre bâtiment qui n'est concerné par le projet que dans la mesure où sa toiture sera recouverte de panneaux photovoltaïques (consid. 9). Recours rejeté.

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 recours a été déposé en temps utile et 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: elle est notamment 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 (let. a). En l'espèce, les recourants ont vu leurs oppositions levées lors de la procédure d'autorisation de construire et sont propriétaires d'habitations situées à proximité directe du projet de construction, de sorte que la qualité pour recourir doit leur être reconnue (cf. notamment AC.2016.0445 du 29 novembre 2017). En conséquence, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants soulèvent diverses informalités au sujet du permis de construire délivré et de la procédure qui a précédé la décision municipale. Ils indiquent n'avoir pas pu prendre connaissance d'un plan complémentaire figurant l'emplacement des places de stationnement existantes sur la parcelle n° 21, ce qui constituerait une violation de leur droit d'être entendus. Les accès à ces places n'auraient en outre pas été mentionnés. Les recourants

reprochent également à la municipalité de ne leur avoir communiqué le permis de construire qu'après le dépôt du recours. Ils dénoncent par ailleurs une confusion quant aux numéros CAMAC. Enfin, ils estiment que certains points et conditions manquent dans le permis de construire, soit l'obligation de respecter les plans du projet, des indications relatives aux raccordements aux eaux claires et usées (EC/EU), l'obligation d'informer les voisins de l'emplacement définitif de la sonde géothermique prévue, et un manque d'exactitude dans la description des travaux. a) La garantie du droit d'être entendu, énoncée à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), comprend le droit de l'administré de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, le droit de consulter le dossier ainsi que notamment le droit à une décision motivée (sur ce dernier point, cf. également, pour la procédure de permis de construire, l'art. 116 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Le droit de consulter le dossier (cf. art. 35 al. 1 LPA-VD) s'étend à toutes les pièces décisives et garantit que les parties puissent prendre connaissance des éléments fondant la décision et s'exprimer à leur sujet (ATF 132 II 485 consid. 3.2; 121 I 225 consid. 2a; AC.2016.0085 du 21 mars 2018 consid. 3c). La violation du droit d'être entendu est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et qui peut ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée, à condition toutefois que l'atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée ne soit pas particulièrement grave (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1). b) Les art. 69 et 71 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) listent les éléments et indications qui doivent être compris dans la demande de permis de construire et dans l'avis d'enquête qui est publié. La procédure de mise à l'enquête publique est régie notamment par l'art. 109 LATC. Selon la jurisprudence, l'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, et le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 2a et les références citées). De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (AC.2017.0264 précité consid. 2a; AC.2014.0348 du 14 mars 2017 consid. 2c et les références citées). c) En l'espèce, l'opposition des recourants a été levée par une décision motivée de sept pages, qu'ils ont pu contester de manière détaillée. Ils ont reçu, certes après le dépôt de ce recours, une copie du permis de construire, et ont pu prendre connaissance lors de l'inspection locale du plan 42-210 concernant notamment les places de stationnement existantes (plan qui se trouvait au dossier que la municipalité avait envoyé au Tribunal avec sa réponse), de sorte qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu serait réparée devant la CDAP – la question desdites places n'étant au demeurant pas pertinente, ainsi qu'on le verra ci-après (cf. infra

consid. 9). Pour le reste, on ne voit pas en quoi l'une des informalités alléguées aurait gêné les recourants dans l'exercice de leurs droits, et ils ne donnent d'ailleurs pas d'indications concrètes à ce sujet. Partant, ces griefs doivent être écartés.

E. 3

Les recourants estiment que le local de 20 m² intitulé "dégagement", situé au nord du 1^{er} étage, continuera à être utilisé pour un bureau d'architecture, comme cela serait le cas depuis 2014. Selon eux, les plans ne correspondent ainsi pas à la réalité et ce local devrait faire l'objet d'une demande de permis de construire pour un changement d'affectation. Pour sa part, la municipalité indique qu'elle a délivré l'autorisation de construire sur la base des plans, et ajoute qu'une modification de son affectation devra, le cas échéant, faire l'objet d'une nouvelle procédure. On doit constater que la situation du bureau d'architecte en question n'était initialement pas claire et que le SDT a été amené à intervenir à ce sujet comme autorité cantonale de surveillance. Cependant, la mise à l'enquête publique en avril 2018 du projet n° CAMAC ***** prévoyant l'installation de ce bureau dans le bâtiment n° ECA 134 permet à présent de savoir où celui-ci est prévu. Dans ces conditions, le SDT a finalement renoncé à intervenir dans la procédure de recours. Compte tenu de ces éléments, on ne peut pas reprocher à la municipalité d'avoir autorisé l'affectation du local concerné en "dégagement", puisqu'il n'est plus question d'y aménager des locaux professionnels. Il appartiendra à cette autorité de veiller à ce que les plans du projet soient effectivement respectés, en particulier au moment de la délivrance du permis d'habiter (cf. art. 128 al. 1 LATC).

E. 4

Les recourants contestent que le local de 53.4 m² au rez-de-chaussée indiqué sur les plans comme une cave soit effectivement prévu pour une telle utilisation. Ils allèguent que ce local sera utilisé comme un carnotzet, ce qu'on pourrait déduire de l'agrandissement prévu des ouvertures et de la création d'un accès extérieur, ainsi que de sa désignation comme "carnotzet" sur les plans de l'un des précédents projets (n° CAMAC *****). Cette utilisation serait susceptible de causer des nuisances pour le recourant A._____. Là encore, ces éléments ne suffisent pas pour refuser le permis de construire, en se basant en substance sur les intentions supposées de la constructrice. On soulignera que cette pièce ne sera pas isolée et chauffée (cf. notamment le rapport ***** , Annexe 1, dans le dossier de la demande de permis de construire) et ne comportera pas d'équipement particulier. Les plans du projet n'indiquent pas un agrandissement des deux fenêtres existantes. Certes, une porte-fenêtre sera créée pour offrir un accès sur le jardin, mais cet élément n'est pas, à lui seul, significatif. Au demeurant, le règlement communal n'interdit pas l'aménagement d'un "carnotzet" dans une ancienne ferme à transformer et il ne limite pas, par la fixation d'une surface de plancher maximale, la création de locaux de ce genre – qu'on les dénomme cave ou carnotzet – dans les volumes existants. En outre, l'utilisation d'une cave ou d'un carnotzet par les habitants d'une ancienne ferme en zone de village n'est en principe pas de nature à causer des nuisances telles pour le voisinage que l'on doit considérer que cela porterait "préjudice à l'habitation" (cf. art. 5 RPE). Au final, le grief doit être rejeté.

E. 5

S'agissant du local de 20 m² désigné comme "galetas" au nord-est des combles, les recourants relèvent qu'il sera éclairé par deux nouveaux Velux, ce qui ne correspondrait pas à un galetas mais bien à une pièce d'habitation. Reconnaisant que les combles sont

habitables selon le règlement communal, les recourants estiment néanmoins que l'affectation de ce local n'est pas clairement annoncée. Ils mettent en doute le fait que ce galetas ne soit pas chauffé, ainsi que l'indique le rapport *****. On ne peut tenir pour inhabituel le fait qu'un galetas soit éclairé par des Velux. En l'occurrence, puisque l'art. 8 ch. 2 RPE autorise les combles habitables, ce dont conviennent les recourants, il ne se justifie pas de déterminer si ce local doit être considéré comme habitable. Au demeurant, de même que pour les griefs précédents, la municipalité ne pouvait, sans raisons concrètes, partir du principe que la constructrice n'allait pas respecter les plans du projet; en l'espèce la pose de deux Velux ne constitue pas un indice suffisant en ce sens.

E. 6

Les recourants relèvent que le projet prévoit une surélévation de la toiture de 30 cm, qui n'est indiquée sur les plans que par un "léger trait rouge" tracé au-dessus du trait noir de la toiture existante, ce qui ne serait pas conforme à l'art. 69 RLATC et, en outre, trompeur. Les recourants font aussi remarquer que cette surélévation n'a pas été mentionnée dans la description de l'ouvrage, au ch. 10 du questionnaire de demande de permis de construire. Elle viserait de plus à rendre habitables les surcombles. Enfin, elle aurait pour conséquence une amplification de la portée de l'ombre sur le terrain du recourant A. a) L'art. 69 al. 1 ch. 9 RLATC dispose en substance que, sur les plans, une teinte rouge devra être utilisée pour les ouvrages projetés. L'auteur des plans a en l'espèce tenu compte de cette prescription: les plans permettent clairement de comprendre que la toiture sera modifiée (trait rouge) et qu'elle sera légèrement plus haute. Compte tenu de la jurisprudence citée plus haut (cf. consid. 2b), on ne voit pas en quoi le contenu du dossier soumis à l'enquête publique serait irrégulier sous cet aspect. Concrètement, il ressort des explications détaillées de la constructrice (dans sa détermination du 26 avril 2018) que l'intervention prévue consiste à poser une isolation dont l'épaisseur se rajoutera, en substance, à celle de la toiture existante et sera inférieure à 30 cm. Il ne s'agit donc pas d'augmenter l'espace disponible dans les surcombles. b) On notera que le règlement communal n'interdit pas une telle "surélévation" de la toiture, la question de la hauteur des bâtiments étant réglée par une limitation de la hauteur de la façade à la corniche, à laquelle s'ajoutent des règles sur la pente des toitures (cf. art.

E. 8

Selon les recourants, la "chambre 1" de 15.5 m² située au nord-ouest du 1^{er} étage ne serait pas habitable, en raison de l'éclairage insuffisant fourni par l'unique fenêtre prévue. Ils allèguent par ailleurs que les plans ne mentionnent pas la hauteur de cette fenêtre. a) L'art. 28 RLATC dispose ce qui suit: "Art. 28 Eclairage et ventilation 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8^e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15^e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. [...]" b) Compte tenu de la surface de la chambre, il résulte de cette disposition qu'une surface d'éclairage de 1.94 m² (1/8^e de 15.5 m²) est nécessaire. Le plan de l'étage indique que la fenêtre en question aura une largeur de 1 m. Par ailleurs, cette fenêtre figure aussi sur la coupe AA (plan 42-201) avec une hauteur mesurée de 2.10 m. Quoi qu'il en soit, la constructrice a produit un plan complémentaire du 5 janvier 2018 indiquant expressément que cette fenêtre aura une surface de 2.10 m² (1 m sur 2.10 m), de

sorte que l'art. 28 al. 1 RLATC est respecté. Manifestement, la municipalité a calculé la surface déterminante pour l'application de cette disposition en tenant compte de l'ouverture prévue dans le mur pour l'installation de la fenêtre, ce qui n'est pas critiquable.

E. 9

Les recourants développent par ailleurs divers griefs en lien avec les places de stationnement existantes situées au nord du bâtiment n o ECA 57, dont le nombre et l'emplacement ne serait pas suffisamment déterminé, et avec l'accès à ces places, qui serait insuffisant car passant par un chemin non goudronné et partiellement en zone agricole. Ces griefs n'ont pas à être traités. En effet, le permis de construire délivré ne concerne que le bâtiment n o ECA 57. Dans le cadre de ce projet, cette habitation disposera des huit places de parc créées au sud de la parcelle, sans que les places de parc existantes au nord doivent être utilisées (cf. art. 56 ch. 1 RPE). Ce bâtiment est en outre desservi par un accès privé ("Passage des Lilas") débouchant directement sur la route DP 1004. Le terrain est manifestement équipé au sens de l'art. 19 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700 – cf. sur ces questions AC.2016.0219 du 19 janvier 2017 consid. 3a et les références citées), puisqu'il est raccordé à une route publique. Même si le bâtiment n o ECA 134 est mentionné dans la demande de permis de construire et figure sur les plans, il ne subit aucune modification mise à part la pose en toiture de panneaux photovoltaïques. Or en vertu de l'art. 18a al. 1 LAT, l'installation de tels panneaux n'est, sauf exception, pas soumise à permis de construire, une simple annonce à la municipalité étant suffisante. Si la présence sur les plans du bâtiment n o ECA 134 recouvert de panneaux photovoltaïques a ainsi servi d'annonce, on doit donc retenir que le permis de construire à proprement parler ne concerne que le bâtiment n o ECA 57 et les aménagements qui lui sont liés. Les aménagements liés au bâtiment n o ECA 134 (places de stationnement et chemin d'accès) n'ont pas à être examinés dans le cadre de la présente contestation. Accessoirement, on notera que, contrairement à ce qu'allèguent les recourants, l'accès à l'arrière du bâtiment n o ECA 57 (et au bâtiment n o ECA 134) est possible par le "Passage des Lilas". L'inspection locale a permis de constater que la grande porte qui clôt cet accès peut être ouverte pour libérer un passage suffisamment large en direction du nord de la parcelle.

E. 10

Dans un dernier grief, les recourants soutiennent que, d'une manière générale, il existe une disproportion entre les deux appartements prévus et toutes les surfaces accessoires indiquées comme non habitables. L'importance de ces surfaces démontrerait que la constructrice compte les rendre habitables ou exploitables. Les griefs traitant concrètement des différents locaux dont les recourants considéreraient que la dénomination était trompeuse ont déjà été écartés. Pour le reste, on rappellera qu'on ne peut pas, en l'absence de motifs suffisants, partir du principe que la constructrice va déroger aux plans du projet autorisé qui indiquent la destination des locaux. La décision municipale n'est pas critiquable sur ce point.

E. 11

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. 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; RSV 173.36.5.1]); ce montant correspond à celui de l'avance de frais effectuée. Ils

auront en outre à verser des dépens à la commune et à la constructrice, qui ont 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.