

VD_OMNI AC.2018.0435 vom 12. August 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-08-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0435

FR: VD_OMNI AC.2018.0435 du 12 août 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0435 del 12 agosto 2019

Regeste

A. _____, C. _____/Municipalité de Tannay, B. _____ | Recours de voisins contre une décision levant leur opposition et délivrant le permis de construire trois villas contiguës sur une parcelle sise en zone de villas. - La construction de trois villas, reliées par le garage, est réglementaire. A la date de la délivrance du permis de construire, il n'est pas certain que la révision du PGA était sérieusement envisagée. La municipalité pouvait statuer sur la base de la réglementation en vigueur, étant relevé que la parcelle était déjà construite, qu'elle se trouve au milieu d'un quartier largement bâti (consid. 2). - La surface minimale bâtie est respectée. L'interprétation de la municipalité selon laquelle les trois logements doivent être considérés comme une seule construction est cohérente avec les autres règles de la zone concernée (consid. 3). - Le CUS est respecté, compte tenu des normes applicables aux constructions atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur (art. 97 al. 3 et 4 LATC) (consid. 4). - Le projet ne pose pas de problème d'intégration et d'esthétique, vu l'environnement bâti (consid. 5). - La distance aux limites est respectée (consid. 6). Recours au TF rejeté (1C_473/2019 du 17 juin 2020).

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; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 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. Les recourants sont dans cette situation. Le recours est recevable et il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

ème phrase, RPGA, complétés par les croquis illustrés dans l'annexe du règlement, l'appréciation de la municipalité selon laquelle trois villas d'un logement reliées entre elles par des garages peut être autorisée dans la zone de villas A ne prête pas le flanc à la critique. En d'autres termes, elle a bien interprété le règlement communal. c) Dans leur réplique du 22 février 2019, les recourants objectent encore que les autorités communales envisagent de

réviser le plan général d'affectation, en modifiant notamment l'art. 21 RPGA dans le sens d'une diminution de la densité admise dans la zone de villas. Selon eux, il en résulterait pour la parcelle litigieuse une nette diminution de la surface bâtie autorisée et une réduction du nombre de logements, de trois à deux. Les recourants estiment que la municipalité aurait dû refuser le projet litigieux dans la mesure où il ne serait pas conforme à la planification en cours d'élaboration. La loi cantonale prévoit certaines mesures conservatoires dans la perspective de la révision d'un plan d'affectation. L'art. 47 al. 1 LATC dispose que la municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la réglementation en vigueur, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique. C'est bien l'hypothèse que visent les recourants, qui se réfèrent à un avis officiel publié dans la presse par la municipalité le 1^{er} février 2019, annonçant une révision du plan général d'affectation "afin de se mettre en conformité avec le Plan directeur cantonal et la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire". Il s'agit bien d'une révision de plan envisagée au mois de février 2019, mais non encore mise à l'enquête publique. Il n'est pas certain que la révision du PGA était déjà sérieusement envisagée à la date de la délivrance du permis de construire, la municipalité ne s'étant pas exprimée sur cette question dans ses écritures. Quoiqu'il en soit, compte tenu des concepts juridiques largement indéterminés utilisés par l'art. 47 LATC – qui correspondent à ceux de l'ancien art. 77 LATC, en vigueur jusqu'au 31 août 2018 – la municipalité qui applique cette disposition jouit d'une grande latitude de jugement et d'un pouvoir d'appréciation important (AC.2017.0223 du 27 juin 2018 consid. 2b; AC.2016.0344 du 19 février 2018). L'art. 47 LATC lui confère en effet une simple faculté. La municipalité n'est cependant pas libre d'agir comme bon lui semble. L'autorité ne peut ni renoncer à exercer son pouvoir d'appréciation ni faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement et l'interdiction de l'arbitraire. Dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité est également liée par des critères qui découlent du sens et du but de la réglementation applicable (AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 2c/aa et les références). En l'occurrence, il faut constater que la parcelle n° 294 est déjà construite. Elle se trouve dans un quartier de villas, largement bâti qui comporte des bâtiments de taille comparable à celle de la construction litigieuse (voir les prises de vue aériennes disponibles sur le guichet cartographique cantonal - www.geo.vd.ch). Si la municipalité estime que la révision du PGA n'est pas compromise par la réalisation d'une construction exploitant le CUS actuel de 0.35, lequel n'est pas très élevé (comme cela avait été relevé dans l'arrêt AC.2010.0041 du 20 octobre 2010 consid. 5b - recours contre la dernière révision du PGA), on ne voit pas en quoi son appréciation serait critiquable. Cette autorité pouvait donc statuer sur la base de la réglementation en vigueur, sans appliquer la mesure conservatoire de l'art. 47 al. 1 LATC.

E. 3

Les recourants soutiennent que le projet ne respecte pas la surface minimale bâtie autorisée selon les art. 27 et 69 RPGA. Ils exposent que cette surface doit être observée pour chaque villa. L'art. 27 RPGA dispose que dans la zone de villas A "les bâtiments d'habitation doivent avoir une surface au sol d'au moins 80 m²". L'art. 69 RPGA, qui se trouve dans le chapitre des règles générales applicables à toutes les zones, prévoit la même règle. Selon le formulaire de demande de permis de construire (n° CAMAC 178051), la villa A a une surface bâtie de 103 m²; cette surface est respectivement de 74 m² pour la villa B et de 110 m² pour la villa C. La municipalité estime que la surface bâtie qui doit être prise en compte dans le cadre de l'application de l'art. 27 RPGA est celle de la totalité du projet de

construction (constitué des trois villas) et que la surface au sol minimale (80 m²) est largement respectée. Comme il a été exposé préalablement, la construction de trois logements accolés par le garage, autorisée dans la zone de villas A, est traitée comme une seule construction dans le règlement en application des art. 21 et 22 RPGA (complétés par les croquis figurant en p. 3/7 de l'annexe du RPGA, cf. supra, consid. 2). L'interprétation que fait la municipalité de l'art. 27 RPGA, à savoir de prendre en compte la totalité de la surface bâtie et non celle de chaque logement, pris individuellement, est ainsi cohérente avec les autres règles susmentionnées qui régissent la zone de villas A. Dans l'arrêt AC.2010.0041 précité, le tribunal a considéré, s'agissant de l'art. 24 RPGA - qui règle le nombre autorisé de constructions par surface (1 par 1'200 m²) - qu'il n'était pas déraisonnable d'admettre que des villas contiguës par le garage ou jumelées puissent être considérées comme une seule construction pouvant être érigée sur une parcelle ayant une surface de 1'200 m², sous peine de vider de son sens l'art. 22, 2ème phrase, RPGA (consid. 5b). En appliquant le même raisonnement, il n'est pas non plus critiquable de prendre en compte la totalité de la surface bâtie de la construction projetée pour l'application de l'art. 27 RPGA. Ce grief doit également être rejeté.

E. 4

Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol." Cette réglementation est précisée à l'art. 40d du règlement d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), ainsi libellé: " 1 Sont considérées comme exigences supérieures aux normes en vigueur (art. 97, al. 3 LATC), les valeurs du coefficient de transmission thermique (valeurs limites ponctuelles) meilleures que celles exigées à l'article 19, alinéa 1 RLVLene. 2 On entend par performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur (art. 97, al. 4 LATC), un bâtiment certifié selon le standard Minergie® ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie. 3 Le supplément d'isolation par rapport aux valeurs limites ponctuelles (art. 97, al. 3 LATC) est cumulable avec le bonus de 5% accordé aux bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur (art. 97, al. 4 LATC)" Selon la jurisprudence, un certificat provisoire (délivré par l'Office romand de certification Minergie) est normalement requis pour pouvoir bénéficier du bonus prévu par l'art. 97 al. 4 LATC (voir notamment les arrêts AC.2013.0457 du 30 avril 2014 consid. 2c et AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 2). Dans l'arrêt AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 (consid. 4c), le Tribunal cantonal a considéré que le choix de la municipalité consistant à ne pas demander un certificat provisoire Minergie antérieur à l'octroi du permis de construire, mais plutôt un certificat provisoire valable au moment du début des travaux, n'était pas critiquable. Dans la cause AC.2018.0104 du 8 février 2019 (consid. 7a), il a été jugé que pouvait bénéficier du bonus de 5 % la constructrice qui n'avait dans un premier temps produit qu'une demande de certificat Minergie mais qui avait ensuite, à la demande du tribunal, produit des certificats provisoires. En l'occurrence, la constructrice a produit les certificats provisoires Minergie pour les villas A, B et C projetées. Le projet peut donc bénéficier, selon la jurisprudence précitée, du bonus de 5% prévu à l'art. 97 al. 4 LATC. En fonction de cela, la surface brute de plancher peut atteindre 498 m² (1356 x 0.35 + 5%). Le CUS fixé à l'art. 25 RPGA est donc respecté si l'on tient compte du "bonus Minergie". A cela s'ajoute que la constructrice a produit un document établi par son architecte daté du 25 février 2019 dont il résulte qu'une surépaisseur de l'isolation (6 cm), correspondant au total

à une surface de 13.4 m², n'a pas été déduite de la surface brute de plancher utile, comme le prescrit l'art. 97 al. 3 LATC. Il en résulte que la SBPU déterminante est en définitive de 479.6 m². Le CUS maximal est donc respecté sans tenir compte du bonus de l'art. 97 al. 4 LATC, étant précisé que la déduction du supplément d'isolation par rapport aux valeurs limites ponctuelles (art. 97 al. 3 LATC) est cumulable avec le bonus de 5% (cf. art. 40d al. 3 RLATC). Il s'ensuit que les griefs des recourants à propos du CUS sont mal fondés.

E. 5

Les recourants reprochent au projet d'être surdimensionné et de ne pas s'intégrer dans le quartier composé de villas. a) L'art. 86 LATC prévoit que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). La réglementation communale comporte des dispositions correspondant à cette clause d'esthétique générale. L'art. 53 RPGA charge la municipalité de prendre toutes les mesures utiles pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Quant à l'art. 57 RPGA, il dispose que la municipalité veille particulièrement à ce que les nouvelles constructions notamment aient un aspect architectural s'intégrant au site et n'y jetant pas une note discordante. Les recourants invoquent précisément ces normes du droit communal. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 363 consid. 3b et les références citées; AC.2016.0151 du 28 novembre 2017 consid. 14b et les références citées). L'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1 et les arrêts cités). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, 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 (TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.3; 1C_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.4; AC.2016.0294 du 4 décembre 2017 consid. 12a). b) Les recourants se plaignent du caractère surdimensionné du projet. Comme cela a été exposé préalablement, le projet respecte le CUS maximal qui n'est pas très élevé. Le fait que la constructrice utilise les

possibilités de bâtir offertes par la planification en vigueur pour la parcelle concernée, en construisant trois villas accolées par les garages, ne peut pas être considéré en soi comme une utilisation déraisonnable de ces droits (AC.2018.0069 du 30 juillet 2018 consid. 4 et les références). Les recourants font également valoir que le projet serait mal intégré dans un quartier comprenant uniquement des villas traditionnelles. Ils ne prétendent toutefois pas que ces villas formeraient un ensemble urbanistique ou historique digne de protection. Il apparaît que le quartier comporte des villas individuelles ainsi que des villas mitoyennes ou jumelles, de tailles différentes et qu'il n'est donc pas particulièrement homogène. En outre, même si le projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres, le quartier est bien arboré, de sorte que son caractère verdoyant serait préservé. Dans ces conditions, la municipalité pouvait considérer que la construction projetée ne posait pas de problème d'intégration ni d'esthétique dans l'environnement bâti. c) Les recourants soutiennent enfin que le chemin d'accès privé ne permettrait pas d'accueillir quelques véhicules supplémentaires, compte tenu de ses dimensions, ce qui confirmerait le caractère surdimensionné du projet. Le chemin de ***** paraît effectivement relativement étroit. Il ne dessert toutefois qu'un petit nombre de parcelles (sept selon les indications figurant sur le site geoplanet). Il est rectiligne et il est possible pour deux véhicules de se croiser, notamment à la hauteur de l'accès prévu sur la parcelle de la constructrice. Il permet d'accueillir quelques véhicules supplémentaires (9 selon le formulaire de demande de permis de construire). Les recourants ne font au demeurant pas valoir un défaut d'équipement de la parcelle (cf. art. 19 LAT) en lien avec les dimensions de ce chemin. De ce point de vue, la municipalité n'avait aucun motif de refuser le permis de construire. Il s'ensuit que les griefs des recourants, relatifs à l'esthétique et l'intégration du projet, sont donc mal fondés.

E. 6

Dans leur réplique du 9 avril 2019, les recourants font encore valoir que le projet ferait une application abusive de l'art. 23 RPGA, dans la mesure où la distance à la limite sud de parcelle serait respectée que pour autant que l'on prenne en compte aussi la portion du terrain correspondant à l'assiette de la servitude de passage. Or si le chemin avait été public, la distance réglementaire ne serait pas respectée (la parcelle étant plus étroite). L'art. 23 RPGA prévoit que la distance entre façades et limites de propriété ou du domaine public, à défaut de plan fixant la limite de constructions, est de 5 m si la plus grande dimension en plan du bâtiment est égale ou inférieure à 20 m, ou de 8 m si cette dimension est supérieure à 20 m. Selon les indications figurant sur le plan de situation, la distance entre la façade ouest (34.30 m de long) et la limite de parcelle des recourants est de 10.04 m. La distance réglementaire est donc largement respectée. Quant à la distance entre la façade sud (11 m de long) et la limite des parcelles n° 55 et 299, elle est de 5.72 m. Pour le calcul de la distance aux limites, il n'y a pas lieu de déduire la surface de la parcelle n° 294 correspondant à l'assiette de la servitude de passage car c'est bien la limite de propriété qui est déterminante. Le fait qu'un chemin d'accès privé passe sur la parcelle de la constructrice, au bénéfice d'un droit réel restreint, n'a pas pour effet de rapprocher les villas projetées de la parcelle des recourants. Ces critiques doivent également être écartées.

E. 7

Il résulte des considérants que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision municipale qui octroie le permis de construire et rejette les oppositions. Les frais de justice sont mis à la charge des recourants qui succombent (art. 49 LPA-VD). La constructrice et la municipalité, qui ont procédé avec

l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens qui doivent être mis à la charge des
recourants, solidairement entre eux (cf. art. 55 LPA-VD).

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