

# VD\_OMNI AC.2019.0052 vom 28. Oktober 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-10-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0052](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0052)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0052 du 28 octobre 2019

IT: VD\_OMNI AC.2019.0052 del 28 ottobre 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Sullens, C. \_\_\_\_\_ à E. \_\_\_\_\_ | Projet de construction de plusieurs villas sur deux parcelles distinctes à Sullens. Les modifications apportées au projet après l'enquête publique visaient à corriger des éléments critiqués par les recourants et allaient dans le sens d'une diminution du projet. Elles n'impliquaient par conséquent pas la mise en oeuvre d'une enquête publique complémentaire (consid. 1). Les lucarnes prévues ne respectent pas l'exigence réglementaire selon laquelle "l'avant-toit du bâtiment régnera sans interruption". Recours admis pour ce motif (consid. 2). Examen de la question de savoir si on se trouve en présence de villas uniques avec deux logements ou de villas mitoyennes distinctes. Rappel des critères applicables en la matière. Constat que, sur ce point, la municipalité n'a pas outrepassé le pouvoir d'appréciation dont elle bénéficie dans l'interprétation du règlement communal (consid. 4).

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants soutiennent que les modifications apportées au projet après l'enquête publique (modifications imposées par la municipalité sous chiffres 5 et 6 de sa décision) auraient dû faire l'objet d'une enquête publique complémentaire. a) Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (cf. art. 111 et 117 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]). Selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire les modifications apportées à un projet après l'enquête publique, dès lors que celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (cf. arrêts AC.2016.0283 du 9 mars 2017 consid. 3a; AC.2016.0112 du 22 décembre 2016 consid. 8a; AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 4a et les arrêts cités). b) En l'espèce, les modifications apportées au projet à la suite de l'enquête publique tendent à corriger des éléments critiqués par les recourants et vont dans le sens d'une diminution de l'importance du projet (diminution des dimensions des ouvertures en toiture, diminution du nombre et des dimensions des dépendances). Partant, le fait de ne pas avoir exigé une enquête publique complémentaire ne prête pas le flanc à la critique, étant précisé que la procédure suivie n'a pas porté préjudice aux recourants. On relève au surplus que la décision municipale du 14 janvier 2019 indique clairement que le permis de construire est délivré à la condition expresse que le projet soit modifié dans le sens indiqué aux chiffres 5 et 6 de dite décision et que des plans correspondant au projet modifié ont été déposés par la

constructrice. Les recourants ont eu la faculté de prendre connaissance des plans modifiés dans le cadre de la procédure de recours et se déterminer à leur propos.

## **E. 2**

Les recourants contestent la réglementarité des ouvertures en toitures. Ils relèvent que les villas présentent des ouvertures sous forme de dômes ou lucarnes gothiques. Ils soutiennent que les exigences posées par le RPGA pour admettre ce type d'ouvertures ne sont pas respectées. Ils mentionnent l'exigence selon laquelle la pente de la toiture doit être supérieure à 35°, l'exigence selon laquelle le dôme doit se trouver dans le prolongement du mur de la façade et l'exigence selon laquelle les percements en toitures doivent être isolés. Ils font encore valoir que si - comme le soutient la municipalité - les ouvertures litigieuses doivent être considérées comme des "lucarnes" et non pas comme des "lucarnes gothiques", celles-ci ne respectent pas l'exigence selon laquelle "l'avant-toit doit régner sans interruption".

a) Les percements dans les toitures sont régis par l'art. 26 RPGA figurant au chapitre "domaine à bâtir" et par l'art. 46 RPGA figurant dans les dispositions relatives à la zone villas. La teneur de ces dispositions est la suivante: " Art. 26 PERCEMENTS DES TOITURES Les combles prendront jour, dans la règle, sur les murs pignons (3). Toutefois, lorsque ces ouvertures ne peuvent être créées ou qu'elles ne sont pas suffisantes, et que la pente de la toiture est supérieure à 35° (70%), la création de lucarnes (14), de dômes (15), ou de châssis rampants (8) est autorisée. Exceptionnellement, sur des corps secondaires, le balcon terrasse est autorisé pour autant qu'il ne porte pas atteinte au site bâti. Par souci de conservation de l'aspect général des toitures, seuls 2 types différents de percements sont admis par toiture en plus des tabatières (8) de petites dimensions. La somme des largeurs de tous les percements de la toiture, mesurée hors tout, n'excédera pas les 2/5 de la largeur du pan de la toiture. Les percements seront isolés. a) LES LUCARNES (14) Les lucarnes seront isolées les unes des autres. Leur pénétration dans la toiture se fera au minimum à un mètre, à la verticale au-dessous du faîte concerné de la toiture. Leur largeur hors tout n'excédera pas 1.30 m et les ouvrants des lucarnes seront légèrement inférieurs à ceux des façades. Le parement vertical de la face de la lucarne se trouvera à l'aplomb ou en retrait du mur de façade. L'avant-toit du bâtiment régnera sans interruption. Les tablettes extérieures des fenêtres doivent se trouver dans le pan de la toiture pour éviter l'encastrement de lucarnes dans la toiture. Les matériaux seront en principe de même aspect que ceux utilisés pour la toiture. Les lucarnes entièrement vitrées peuvent être autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas 0.90 m et que la pente de la toiture du bâtiment soit supérieure ou égale à 35° (70%). b) LE DOME (15) Le dôme (lucarne gothique) situé dans le prolongement du mur de façade est autorisé. Sa hauteur devra dépasser celle d'un étage courant et le tiers de l'ouvrant devra se situer au-dessous de la sablière (7). Le dôme sera plus haut que large pour respecter la dominante verticale des percements. Sa largeur hors tout n'excédera pas 2.40 m. Les matériaux utilisés seront de même aspect que ceux de la toiture. Cependant la réalisation des dômes entièrement vitrés peut être autorisée. c) LES CHASSIS RAMPANTS (8) On choisira de préférence des châssis rampants d'au maximum 1.2 m<sup>2</sup> chacun, rectangulaires et disposés verticalement dans le sens de la plus grande pente. Des percements de plus grande dimension peuvent être obtenus par groupement de 1-3 châssis rampants. Les matériaux seront de même aspect que ceux utilisés pour la toiture. d) LE BALCON TERRASSE (9) Le balcon terrasse encastré dans la toiture, autorisé à titre exceptionnel, n'excédera pas en longueur le 1/3 de la toiture et au maximum 3 m. Le bord inférieur "parapet" se situera à l'aplomb ou en retrait de la façade, le bord supérieur "chéneau" au minimum à 1 m à la verticale au-dessous du faîte concerné. L'avant-toit du

bâtiment sera continu. Les matériaux utilisés seront de même aspect que ceux de la toiture. Les terrasses ou balcons constitués par l'ouverture de châssis rampants sont soumis aux dispositions du présent article. Art. 46 PERCEMENTS DANS LES TOITURES L'art. 26 du présent règlement est applicable, à l'exception des lucarnes. a) LES LUCARNES Les lucarnes seront isolées les unes des autres. Leur pénétration dans la toiture se fera au minimum à un mètre, à la verticale au-dessous du faîte concerné de la toiture. Leur largeur hors tout n'excédera pas 1.80 m et les ouvrants des lucarnes seront légèrement inférieurs à ceux des façades. Le parement vertical de la face de la lucarne se trouvera à l'aplomb ou en retrait du mur de façade. L'avant-toit du bâtiment règnera sans interruption. Les tablettes extérieures des fenêtres doivent se trouver dans le pan de la toiture pour éviter l'encastrement de lucarnes dans la toiture. Les matériaux seront en principe de même aspect que ceux utilisés pour la toiture. Les lucarnes entièrement vitrées peuvent être autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas 1.20 m et que la pente de la toiture du bâtiment soit supérieure ou égale à 35° (70%) ". Un lexique est annexé au RPGA. Selon le ch. 14 du lexique, les lucarnes sont définies comme suit: " Construction en saillie sur le pan d'un toit donnant jour dans les combles. Lucarne à 2 pans, à un pan (en chien assis) ". Selon le ch. 15 du lexique, les dômes sont définis comme suit: " Grande lucarne disposée dans le plan de la façade et interrompant l'avant-toit ". b) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. arrêts AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b; AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2016.0310 du 2 mai 2017 consid. 5d et la réf. cit.). Dans un arrêt relativement récent (1C\_340/2015 du 16 mars 2016), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C\_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C\_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (AC.2018.0091 du 5 décembre 2018 consid. 2b; AC.2018.0123 du 3 décembre 2018 consid. 3b/bb). c) En l'occurrence, les ouvertures en toitures litigieuses ne peuvent pas être autorisées en tant que "dômes" au sens de l'art. 26 let. b RPGA dès lors notamment qu'elles ne respectent pas l'exigence selon laquelle la hauteur devra dépasser celle d'un étage courant. Elle ne peuvent également pas être autorisées comme "lucarnes" puisqu'elles ne respectent pas l'exigence résultant de l'art. 46 RPGA selon laquelle " l'avant-toit du bâtiment règnera sans interruption ". Certes, la municipalité indique dans sa réponse au recours que, lorsque le fronton de la lucarne s'aligne avec la façade, elle demande que le débord de toiture suive le contour de la lucarne, exigence respectée par la constructrice. Elle soutient ainsi implicitement que cette manière de procéder permet de respecter l'exigence réglementaire relative à l'absence d'interruption de l'avant-toit. La municipalité ne saurait toutefois être

suivie sur ce point dès lors que, comme le montrent les plans, on se trouve clairement en présence d'une interruption de l'avant-toit (ce qui induit au demeurant un résultat architectural insatisfaisant, comme le montre notamment le plan de la façade nord-ouest de la villa D-E). Sur ce point, l'interprétation faite par la municipalité se heurte par conséquent au texte clair de l'art. 46 RPGA, ce qui n'est pas admissible. A cela s'ajoute qu'il ressort des plans (et des déterminations de la constructrice) que la largeur (hors tout) des lucarnes est de 1.90 m. Celles-ci ne respectent par conséquent également pas l'exigence réglementaire selon laquelle la largeur hors tout des lucarnes ne doit pas dépasser 1.80 m (cf. art. 46 RPGA). d) Il ressort de ce qui précède que les percements prévus dans les toitures ne sont pas conformes aux art. 26 et 46 RPGA. Il convient dès lors d'admettre le recours et d'annuler le permis de construire. Dans ces conditions, la question de savoir si une pente de toiture de 35° répond à l'exigence posée à l'art. 26 al. 1 RPGA relative à la pente minimale de la toiture souffre de demeurer indécise, étant relevé que dans ses déterminations sur le recours du 2 mai 2019, la constructrice a indiqué qu'elle était disposée à modifier le projet en ce sens que la pente des toitures soit supérieure à 35°. 3. Pour ce qui est des couverts à voitures, les recourants soutiennent que les exigences de l'art. 77 RPGA ne sont pas respectées dès lors que les voisins n'ont pas donné leur accord écrit. a) L'art. 77 RPGA, figurant dans les règles générales applicables à toutes les zones, régit les dépendances. Il prévoit notamment que l'autorisation d'ériger des dépendances dans les espaces réglementaires (notamment des garages pour une ou deux voitures) requiert l'accord écrit du voisin. b) En l'occurrence, les seules dépendances concernées par l'art. 77 RPGA sont les couverts à voitures qui jouxtent la parcelle n° 603. Dès lors que cette parcelle est propriété de D. \_\_\_\_\_, qui est également copropriétaire de la parcelle n° 150 sur laquelle le projet est prévu, la municipalité relève à juste titre dans sa réponse au recours que l'on peut partir de l'idée que l'intéressé a donné son accord. Partant, ce grief doit également être écarté.

4. Les recourants invoquent un usage excessif de la capacité constructive des deux nouvelles parcelles (150a et 150b). Ils soutiennent que la municipalité a procédé à une interprétation extensive et cumulée des dispositions réglementaires relatives à la destination de la zone, à l'ordre des constructions et à la densité (art. 41 à 43 RPGA), ce qui ne serait pas acceptable. Pour ce qui est de la parcelle n° 150b, ils font valoir que le projet porte sur la construction de trois villas et non pas de deux villas mitoyennes pouvant chacune contenir deux appartements et un studio comme le soutient la municipalité. Ils se réfèrent notamment aux documents d'enquête, qui mentionnent trois villas. Ils invoquent une violation de l'art. 42 RPGA en faisant valoir que cette disposition limite à deux le nombre de logements qui peuvent être érigés sur une parcelle. Se référant à l'art. 43 al. 1 RPGA, ils soutiennent en outre que la parcelle n° 150b n'a pas les dimensions nécessaires pour accueillir trois villas. Pour ce qui est de la parcelle n° 150a, ils font valoir que le projet porte sur la construction de deux villas mitoyennes et non pas sur la construction d'une seule villa avec deux logements. Ils se réfèrent à nouveau aux documents d'enquête, qui parlent de deux villas, et invoquent une violation de l'art. 43 al. 1 RPGA en raison de la surface insuffisante de la parcelle n° 150a pour accueillir deux villas. a) Les articles 41 à 43 RPGA ont la teneur suivante: " Art. 41 DESTINATION Cette zone est destinée aux villas ou maisons familiales comptant au plus 2 logements et 1 studio d'une surface maximum de 50 m<sup>2</sup>. Des locaux artisanaux ou bureaux liés à l'habitation sont autorisés s'ils ne sont pas gênants pour le voisinage. L'implantation de nouvelles exploitations agricoles y est interdite. Conformément à l'art. 44 de l'OPB, le degré II de sensibilité au bruit est attribué à cette zone. Art. 42 ORDRE DES CONSTRUCTIONS – DISTANCES AUX LIMITES

L'ordre non contigu est obligatoire. Toutefois, deux villas nouvelles peuvent être construites en mitoyenneté à condition d'être édifiées simultanément, que la plus grande dimension n'excède pas 20 m. et que le nombre d'appartements n'excède pas deux par villas. La distance entre une villa et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 6 m. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété. Art. 43 DENSITE La surface des parcelles à bâtir est au minimum, de 1000 m<sup>2</sup>, à raison d'une villa par 1000 m<sup>2</sup>. Cette surface peut être réduite à 800 m<sup>2</sup> dans le cas de deux villas mitoyennes. Le rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle est lié aux hauteurs à la corniche et au faîte, soit: a) 1/6 pour une hauteur maximum de 6 m à la corniche et 8 m au faîte; b) 1/7 pour une hauteur maximum de 6.50 m à la corniche et 11 m au faîte. Ces hauteurs tiennent également compte des toitures existantes. Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) (13) n'excédera pas 0.3 (au sens des directives de l'ORL 514 420) ". b) Il convient de relever en premier lieu que le règlement communal ne limite pas, dans l'absolu, le nombre de villas qui peuvent être érigées sur une parcelle en zone de villas. Les seules restrictions résultent de l'art. 43 al. 1 RPGA, qui limite le nombre de constructions en fonction de la surface de la parcelle et du type de villa (villa individuelle ou villa mitoyenne). Il convient également de relever que l'art. 41 al. 1 RPGA prévoit expressément la possibilité qu'une villa comprenne deux logements. c) En l'occurrence, il n'est pas contesté que, vu les surfaces respectives de ces parcelles, deux villas mitoyennes au plus peuvent être construites sur la parcelle 150b alors que la parcelle 150a ne peut accueillir qu'une seule villa. Il ressort également de l'art. 41 al. 1 RPGA que chaque villa peut comporter deux logements. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, ce constat, qui ressort du texte clair de la disposition précitée, ne saurait être remis en cause en ce qui concerne les villas mitoyennes au motif qu'on parle de villas (au pluriel et non pas au singulier) à l'art. 42 al. 1 RPGA. Si le législateur communal avait voulu limiter le nombre de logements par villa pour les villas mitoyennes en dérogation au principe fixé à l'art. 41 al. 1 RPGA, il aurait dû le dire clairement compte tenu des exigences en matière de base légale en relation avec la garantie de la propriété. Or, à la lecture des art. 41 à 43 RPGA, on constate que tel n'est pas le cas. Il résulte en effet de la jurisprudence que lorsque plusieurs interprétations d'une disposition réglementaire sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (AC.2018.0091 du 5 décembre 2018 consid. 2b; AC.2018.0123 du 3 décembre 2018 consid. 3b/bb). En l'espèce, s'ajoute encore le fait que la possibilité d'avoir deux logements par villa lorsqu'on est en présence de villas mitoyennes correspond à une pratique municipale (cf. déterminations complémentaires de la municipalité du 9 juillet 2019). On peut au surplus relever que le respect des règles sur les dimensions des constructions, le coefficient d'occupation du sol et le coefficient d'utilisation du sol n'est pas mis en cause par les recourants. Vu ce qui précède, il y a lieu de retenir que, selon le règlement communal, une parcelle dont la surface est supérieure à 1600 m<sup>2</sup> (ce qui est le cas de la parcelle n° 150b) peut accueillir deux villas mitoyennes qui, chacune, peuvent contenir deux logements et deux studios, d) aa) Demeure par conséquent litigieuse la question de savoir si c'est à juste titre que la municipalité a considéré que les constructions décrites dans les plans d'enquête comme " villas D et E" sur la parcelle n° 150a, d'une part, et "villas B et C" sur la parcelle n° 150b, d'autre part, constituent des villas uniques avec deux logements et non pas des villas mitoyennes distinctes. Sur ce point, on peut d'emblée souligner que les formulations utilisées dans la demande de permis de construire, les avis d'enquête et les plans d'enquête, qui mentionnent tous un projet de

construction de cinq villas (deux sur la parcelle n° 150a et trois sur la parcelle n° 150b) ne sont pas déterminantes. bb) La jurisprudence admet qu'une villa de deux appartements puisse être divisée non pas seulement horizontalement mais également verticalement (cf. RDAF 1986 p. 334). Comme relevé dans l'arrêt résumé à la RDAF 1986, deux villas jumelées et une villa de deux appartements peuvent ainsi se ressembler fortement et il est délicat de trancher entre ces deux type de constructions lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, le règlement communal ne fournit pas de précision sur la distinction à faire entre les villas jumelles ou mitoyennes, d'une part, et les villas familiales de deux appartements, d'autre part. On peut toutefois se référer à la jurisprudence, qui a arrêté un certain nombre de critères. Il en ressort notamment que lorsque le mur médian partageant le bâtiment est interrompu dans le but de permettre l'aménagement de locaux communs, on ne se trouve ni en présence de villas mitoyennes ni même de villas jumelées, mais d'une villa unique de deux appartements (cf. arrêt AC.2012.0288 du 13 mars 2013 consid. 2c; RDAF 1986 p. 334). La jurisprudence a également relevé que les villas jumelées comprennent chacune les éléments essentiels d'une villa, notamment leurs propres locaux de service (entrée, buanderie, cave, garage), la présence d'une chaufferie commune étant toutefois admise (cf. RDAF 1986 p. 334). cc) En l'espèce, il ressort des plans que le mur médian des villas "D et E", d'une part, et "B et C", d'autre part, est interrompu pour permettre l'aménagement de locaux communs, soit un hall d'entrée depuis lequel on accède aux deux logements. Il ne s'agit dès lors pas de bâtiments disposant de leur propre entrée depuis l'extérieur. Il manque ainsi un élément caractéristique des villas mitoyennes ou jumelées. A cela s'ajoute que la construction correspondant aux "villas D et E" donnera visuellement l'impression d'un bâtiment unique et que le même constat peut être fait en ce qui concerne la construction correspondant aux "villas B et C". Même si on est en présence de bâtiments aux formes relativement complexes (avec notamment des toitures "en croix"), les constructions litigieuses ne présentent en effet aucun des éléments qui, visuellement, caractérisent généralement la mitoyenneté, ce qui implique que l'apparence générale sera celle d'une seule villa et non pas celle de deux villas mitoyennes. Dans ces circonstances, le fait d'avoir considéré qu'on était en présence dans les deux cas d'une villa familiale de deux appartements et non pas de de deux villas mitoyennes ne prête pas le flanc à la critique, quand bien même chaque logement dispose de ses propres caves et locaux techniques auxquels on accède par des escaliers distincts, de son propre système de chauffage et d'espaces extérieurs distincts à usage exclusif (terrasse, jardin et places de stationnement). En tous les cas, la municipalité n'a pas, sur ce point, outrepassé le pouvoir d'appréciation dont elle bénéficie dans l'interprétation du règlement communal. 5. Il résulte des considérants qui précèdent que, compte tenu de la violation des art. 26 et 46 RPGA relatifs aux percement dans les toitures, le recours doit être admis et les décisions de la Municipalité de Sullens du 14 janvier 2019 et 18 mai 2019 être annulées. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêts AC.2017.00226, AC.2017.00229 du 5 février 2018 consid. 11; AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 16; AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 9). Il appartient en conséquence à la constructrice, qui succombe, de supporter les frais de justice. Les recourants, obtenant gain de cause en ayant procédé avec

l'assistance d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens, à la charge de la constructrice.

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