

## **VD\_OMNI AC.2019.0090 vom 3. März 2020**

VD Tribunal cantonal, 2020-03-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0090](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0090)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0090 du 3 mars 2020

IT: VD\_OMNI AC.2019.0090 del 3 marzo 2020

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Pomy, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ |  
Recours de voisins contre la décision levant leur opposition à un projet de construction de deux bâtiments d'habitation sur des parcelles situées en zone de village. - Vices formels dans la procédure administrative (consid. 2). - Nombre de logements réglementaire (consid. 3). - Hauteur des bâtiments: La dérogation accordée à la hauteur maximale ne respecte pas le cadre fixé par la disposition réglementaire sur les dérogations qui a un caractère exhaustif. Le nombre de niveaux habitables maximal n'est pas respecté (consid. 4). - Les règles sur le CUS ne sont pas respectées, vu la présence de locaux objectivement habitables au niveau des combles (et des surcombles) qui n'ont pas été pris en compte. La SBPU autorisée est dépassée (consid. 5). - Les balcons qui ont une profondeur supérieure à 1.50 m doivent être pris en compte dans le calcul du COS, dans la mesure où le règlement communal ne contient pas de dispositions sur les balcons et qu'ils doivent être qualifiés, selon la jurisprudence, d'avant-corps. La surface bâtie maximale est dépassée. Admission du recours et annulation du permis de construire.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction 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 et il respecte les exigences légales de motivation (art. 95 LPA-VD et 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 et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD; à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Les recourants remplissent manifestement les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

#### **E. 2**

Les recourants se plaignent de la violation des art. 114 et 116 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), dans la mesure où la municipalité s'est limitée à lever leur opposition, en déclarant autoriser la construction de 12 logements, sans toutefois leur communiquer le permis de construire ni la synthèse CAMAC. Ils critiquent le défaut de motivation de la décision du 19 février 2019. a) Il résulte de l'art. 114 LATC qu'après le dépôt de la demande de permis et, le cas échéant, l'enquête publique, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis de construire. Selon l'art. 116 al. 1 LATC, les auteurs d'oppositions motivées ou

d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. L'avis à notifier aux opposants doit ainsi les informer de la décision prise par la municipalité sur la demande de permis de construire. La décision de délivrer l'autorisation de construire et la décision de lever les oppositions doivent en principe intervenir simultanément (arrêts TF 1C\_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2, 1C\_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.3; AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 2). L'art. 116 LATC n'est toutefois pas violé lorsque les opposants, même s'ils se sont vu communiquer les décisions levant leurs oppositions sans le permis de construire, ont été avisés de l'existence de ce dernier et ont pu, ou auraient pu, en prendre connaissance et se déterminer à ce propos; il faut alors aussi que le principe de la coordination matérielle ait été respecté, à savoir qu'il n'y ait pas de contradiction entre la décision de levée de l'opposition et le permis (cf. art. 25a al. 2 let. d de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]; AC.2019.0073 du 12 novembre 2019 consid. 2, AC.2016.0056 du 17 mai 2017 consid. 2a, AC.2014.0403 du 14 décembre 2016 consid. 2c, AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 2b). b) En l'espèce, le permis de construire a été délivré le 25 juin 2019, soit après le dépôt du recours contre la décision du 19 février 2019 levant l'opposition des recourants au projet modifié. Le permis de construire a été produit par la municipalité avec sa réponse (il a été établi la veille du dépôt de la réponse) et il comporte l'octroi de dérogations qui ne sont pas mentionnées dans la décision de levée d'opposition. La municipalité n'a donc pas respecté les exigences précitées relatives à la notification de la double décision (octroi du permis et rejet de l'opposition) ainsi qu'à la coordination matérielle. Cette pratique n'est pas transparente et elle ne permet pas aux opposants de recourir en connaissance de cause, des questions importantes n'étant pas traitées dans la première décision (cf. à ce propos TF 1C\_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.3). Il faut relever que, comme le soutiennent les recourants, la décision du 19 février 2019 n'est que très sommairement motivée (la première décision de la municipalité du 25 septembre 2018 qui levait l'opposition des recourants au projet initial était elle aussi motivée de manière très succincte). 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), comporte le droit de l'administré à une décision motivée (ATF 144 II 427 consid. 3.1 et les références citées). L'obligation, pour l'autorité administrative, de motiver sa décision est prescrite, au niveau légal, par l'art. 42 LPA-VD: la décision doit notamment contenir "les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie" (art. 42 let. c LPA-VD). Dans la procédure de permis de construire, une règle de motivation spécifique figure à l'art. 116 LATC (cf. supra, consid. 2a). En somme, l'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige mais il faut que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3). 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). On peut se demander en l'espèce si, dès lors que les recourants ont pu répliquer après le dépôt de la réponse de la municipalité et la production du permis de construire (avec la synthèse CAMAC), les vices formels évoqués ci-dessus peuvent être considérés comme réparés. Les recourants ont par ailleurs pu participer à la procédure

administrative communale, en s'exprimant lors de séances de conciliation. Ces questions formelles peuvent toutefois demeurer indécisées, vu le sort à réserver au recours sur le fond.

### **E. 3**

Les recourants se plaignent que le nombre de logements n'est pas réglementaire. Ils font valoir une violation de l'art. 6 al. 1 RPCA. a) L'art. 6 RPCA a la teneur suivante: "S'agissant d'immeubles nouveaux destinés à l'habitation, bureaux et commerce, leur construction est limitée par un coefficient d'utilisation au sol (CUS) de 0,4. Le nombre de logements et/ou bureaux est admis par parcelle en fonction de la grandeur du terrain: jusqu'à 800 m<sup>2</sup> : 1 logement de 801 à 1'000 m<sup>2</sup> : 2 logements maximum de 1'001 à 1'500 m<sup>2</sup> : 3 logements maximum de 1'501 m<sup>2</sup> à 2'000 m<sup>2</sup> : 4 logements maximum Ces logements peuvent être construits en la forme individuelle, mitoyenne, jumelle ou contiguë [...]" b) En l'espèce, le projet modifié (autorisé selon le permis de construire du 25 juin 2019), prévoit deux bâtiments de six logements, soit douze logements au total. Le bâtiment (A) projeté dans la partie nord de la parcelle n° 355 empiète de quelques mètres sur la parcelle n° 354. Le plan de situation du 12 novembre 2018 mentionne un projet de morcellement parcellaire, dont il résulte qu'une portion de la parcelle n° 354 serait transférée à la parcelle n° 355. La nouvelle parcelle n° 355 aurait une surface totale de 2'991 m<sup>2</sup>. Dans la mesure où la surface de cette nouvelle parcelle dépasse 2'000 m<sup>2</sup>, la municipalité fait valoir que l'art.

### **E. 6**

Les recourants font valoir que le projet ne respecte pas le coefficient d'utilisation du sol (COS), dans la mesure où les surfaces des balcons et des terrasses n'ont pas été prises en compte, alors qu'elles auraient dû l'être. Il en résulterait un dépassement du COS autorisé (art. 7 RPCA). a) L'art. 7 RPCA a la teneur suivante: "En ordre non contigu, la surface des constructions n'ayant pas un caractère agricole ne peut excéder 1/6 de la surface de la parcelle." En l'espèce, il est prévu de construire selon l'ordre non contigu sur les parcelles n° 355 et n° 354. Selon le formulaire de mise à l'enquête complémentaire, la surface bâtie totale est de 532.63 m<sup>2</sup>, à savoir 259.92 m<sup>2</sup> pour le bâtiment A et 272.71 m<sup>2</sup> pour le bâtiment B. Les surfaces retenues sont celles des niveaux du rez-de-chaussée (cf. plan des aménagements et surfaces projetées du 15 novembre 2018). La surface bâtie mentionnée par la constructrice est inférieure à la limite autorisée de 551.5 m<sup>2</sup>, si l'on tient compte de la surface totale des parcelles n° 354 et n° 355 (1/6 de 3309 m<sup>2</sup>). La surface bâtie autorisée est toutefois dépassée dans l'hypothèse où l'on tient compte de la surface de la parcelle n° 355 projetée selon le plan de situation du 12 novembre 2018 (ce qui donne une surface bâtie autorisée de 498.5 m<sup>2</sup> - 1/6 de 2'991m<sup>2</sup>). Le calcul de la surface bâtie ne tient en outre pas compte des balcons. b) Les recourant soutiennent que la surface des balcons et des terrasses doit être prise en compte dans le calcul du COS, vu leurs dimensions. S'agissant du calcul de la surface bâtie, l'art. 48 RPCA dispose ceci: "La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, sans tenir compte des terrasses découvertes, seuils, perrons, garages enterrés et autres éléments semblables. Dans le calcul des rapports entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, il est tenu compte des garages, dépendances, terrasses couvertes, mais non pas des tennis à ciel ouvert [...]" L'art. 48 RPCA ne traite pas spécifiquement des balcons. Cela étant, ils ne sont pas mentionnés dans la liste des éléments qui doivent être pris en compte dans le calcul du COS selon l'art. 48 al. 2 RPCA et ils peuvent être assimilés aux "autres éléments semblables" dont il est fait abstraction dans la surface bâtie en vertu de l'art. 48 al. 1 RPCA. Lorsque le règlement communal ne contient pas de dispositions sur les balcons, la jurisprudence retient que le critère pour déterminer si

un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites ou le calcul de la surface bâtie) tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie: si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible. Ainsi, sauf disposition communale contraire, un élément de construction peut être exclu du calcul de la surface bâtie du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment. En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5c/cc; AC.2013.0468 du 28 août 2014 consid. 4b). Peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade qui se recouvrent l'un l'autre, le cas échéant, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment (AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 4c). Les balcons ne doivent en outre pas être reliés verticalement par un pilier ou par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables (AC.2017.0296, AC.2017.0297 du 23 octobre 2018 consid 11b). c) En l'occurrence, s'agissant des terrasses prévues au rez-de-chaussée des bâtiments (façades sud), elles ont une surface totale de 8 m<sup>2</sup> et forment une saillie de 2 m depuis le nu de la façade. Elles ne sont que partiellement couvertes par les balcons prévus au niveau supérieur (étage 1) dont la surface est de 6.69 m<sup>2</sup>. La municipalité qui dispose d'une certaine latitude de jugement sur ce point particulier, pouvait considérer qu'il s'agit de terrasses non couvertes, à ne pas compter dans la surface bâtie selon l'art. 48 al. 1 RPCA. S'agissant en revanche des balcons, il ressort du plan (étages et coupe) du 15 novembre 2018 que, sur les façades ouest et sud du bâtiment A, ceux des niveaux 2 et 3 (correspondant sur les plans aux étage 1 et 2) ont une profondeur de 2 m; pour le bâtiment B, les balcons sur la façade sud des niveaux 2 et 3 ont une profondeur de 2 m. Ces balcons excèdent ainsi la limite jurisprudentielle de 1.50 m et doivent en principe être comptabilisés dans le COS. Selon le plan des aménagements et surfaces projetées, la surface brute de l'étage 1 (niveau 2) du bâtiment A est de 256 m<sup>2</sup>. Si l'on tient compte des balcons de l'étage 1 du bâtiment A, la surface totale est de 276.45 m<sup>2</sup> (256 + 6.69 + 6.69 + 7.07). Pour le bâtiment B, la surface brute de l'étage 1 (niveau 2) est de 268.90 m<sup>2</sup>. En ajoutant la surface des balcons de la façade sud, la surface brute totale de ce niveau est de 288.97 m<sup>2</sup> (268.90 + 6.69 + 6.69 + 6.69). La surface totale des étages 1 des bâtiments A et B est donc de 565.42 m<sup>2</sup>. Elle est supérieure à la SBPU autorisée qui est de 551.5 m<sup>2</sup>, dans l'hypothèse où l'on retient une surface totale des parcelles de 3'309 m<sup>2</sup> (cf., supra consid. 6a). L'art. 7 RPCA n'est donc pas respecté. Le recours doit être admis pour ce motif également.

## E. 7

Etant donné que le projet litigieux ne respecte pas plusieurs règles sur les dimensions des bâtiments, il ne peut pas être simplement corrigé dans le cadre de la procédure de recours. Il incombe aux propriétaires et constructeur de revoir leur projet, qui pourrait éventuellement être conçu différemment. Les décisions de la municipalité, octroyant le permis de construire et rejetant l'opposition, doivent donc être annulées. Dans ces conditions, il ne se justifie pas

d'examiner les autres griefs des recourants, en particulier au sujet des capacités des parkings et de l'équipement. Les propriétaires C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_, qui ont conclu au rejet du recours, devront supporter les frais de la procédure, solidairement entre eux (art. 49 LPA-VD). Ils auront en outre à payer des dépens aux recourants, 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.