

VD_OMNI AC.2019.0172 vom 16. Januar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0172

FR: VD_OMNI AC.2019.0172 du 16 janvier 2020

IT: VD_OMNI AC.2019.0172 del 16 gennaio 2020

Regeste

A. _____, B. _____ /Municipalité de Gilly | Les nouveaux propriétaires d'une parcelle sur laquelle avait été autorisée la construction d'une villa avec piscine ont demandé un nouveau permis de construire. Application de l'art. 3 al. 2 du règlement sur la zone réservée (RZR), qui autorise notamment les transformations des bâtiments existant, pour autant qu'elles n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. En l'occurrence, le nouveau projet consiste aussi à créer une villa individuelle avec piscine. L'augmentation de la surface habitable, sans création d'un appartement supplémentaire, ne modifie pas les caractéristiques essentielles de la villa, de sorte qu'une nouvelle autorisation peut être délivrée sur la base de l'art. 3 al. 2 RZR. L'autorité intimée a également retenu que le nouveau projet présentait un excédent de surface bâtie, sans toutefois exposer les bases de son calcul. Admission du recours et renvoi de la cause à la municipalité nouvelle décision.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité refuse un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal conformément aux art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Les recourants, destinataires du refus d'autorisation, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Ils ont agi en temps utile (art. 95 LPA-VD). Il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants font valoir que le permis de construire requis doit être accordé sur la base de l'art. 3 RZR puisqu'il n'y a pas d'atteinte à l'objectif de la zone réservée. L'art. 3 RZR, applicable actuellement dans toutes les zones d'habitation de la commune, autorise expressément la transformation des bâtiments existants, à certaines conditions. Dans ce cadre, l'autorité cantonale de recours a déjà retenu, en relation avec le projet litigieux, que cet article permettait l'a " transformation " d'un bâtiment " virtuellement existant ", à savoir le remplacement d'un permis de construire déjà délivré et exécutoire par un nouveau permis, à la condition que les deux projets soient comparables, du point de vue de l'emprise au sol, du volume, du nombre d'appartements et de la surface habitable (cf. arrêt AC.2018.0233 consid. 2, cité plus haut). En d'autres termes, si le projet de villa des recourants satisfait à ces conditions, il doit pouvoir être autorisé sur la base de l'art. 3 al. 2 RZR. Encore faut-il toutefois qu'il respecte les règles de police des constructions communales et cantonales ainsi que toutes les prescriptions spéciales applicables (en matière de protection de l'environnement et des eaux, de protection contre l'incendie, etc.). On pourrait déduire de la motivation de la décision attaquée, vu la teneur du premier paragraphe, que la municipalité estime que seul serait applicable en l'espèce l'art. 3 al. 1 RZR (pour les nouvelles

constructions). Or il faut plutôt comprendre ce passage en ce sens que si le projet des recourants ne peut pas être considéré comme une transformation admissible dans le cadre de l'art. 3 al. 2 RZR (voir le troisième paragraphe de la motivation), il devrait alors être traité comme un projet de construction nouvelle. Telle est précisément la question à trancher.

E. 3

al. 2 RZR devant être interprétée conformément au droit fédéral. Or les recourants veulent, comme leurs prédécesseurs, construire une villa avec garage et piscine, pour une seule famille (chambres au niveau inférieur, espace comportant des parties cuisine, salle à manger et séjour au niveau supérieur). L'augmentation de la surface habitable de 65 m², sans création d'un appartement supplémentaire, ne modifie pas les caractéristiques essentielles de la villa, qui ne se distingue du reste pas sensiblement des autres villas du quartier (d'après les données accessibles par le guichet cartographique cantonal [www.geo.vd.ch]) et qui représente un indice d'utilisation du sol relativement faible (moins de 0.3). Les différences relevées par la municipalité, concernant la volumétrie, l'implantation du bâtiment principal, les dimensions du sous-sol, les ouvertures en façades, la position de la piscine, etc., ne sont pas décisives, pour autant que sur ces différents points, la réglementation actuelle de la zone de villas soit respectée (cf. infra, consid. 4). En définitive, les deux projets en cause – celui de 2016 et celui des recourants – doivent donc, même s'ils ne sont pas identiques, être considérés comme comparables et, en l'absence d'une augmentation disproportionnée des surfaces habitables, une nouvelle autorisation doit pouvoir être délivrée dans le cadre de l'art. 3 al. 2 RZR.

E. 4

Dans la décision attaquée, la municipalité retient toutefois que le second projet présente un excédent de surface bâtie de 24.03 m². Indépendamment des mesures conservatoires, le nouveau projet des recourants n'est admissible que pour autant qu'il respecte la réglementation communale applicable dans la zone de villas. La volumétrie y est limitée par des prescriptions sur les distances aux limites (art. 21 RPGA), par un coefficient maximum d'occupation du sol (COS – art. 23 RPGA), par une hauteur au faîte maximale (art. 24 RPGA) et par des règles sur la pente des toitures (art. 26 RPGA). En l'occurrence, la décision municipale retient une violation de l'art. 23 RPGA, sans toutefois exposer les bases de son calcul ni expliquer pourquoi le service technique communal compte actuellement un excédent de 24 m², alors qu'en mai 2017 (cf. supra, let. C), il estimait que la règle communale limitant la surface bâtie, combinée avec la règle cantonale accordant un "bonus énergétique", était bel et bien observée. Il ne se trouve pas, dans le dossier, de feuille de calcul du service technique ni d'autre élément chiffré permettant de comprendre la nouvelle évaluation. Sur ce point précis, la décision communale n'est pas suffisamment motivée. L'art. 42 let. c LPA-VD dispose qu'une décision administrative doit contenir " les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie ". Cette obligation de motiver est particulièrement importante lorsqu'un préavis de la même autorité ou du même service, lui-même motivé, a été remis à l'administré (en l'occurrence la lettre du 15 mai 2017) et que la décision formelle s'écarte de ce préavis. Dans sa réponse au recours, la municipalité ne fournit pas d'autres explications sur ce point. Elle évoque certaines différences entre les deux projets: la nouvelle villa est plus proche, de 5 m, de la limite amont de la parcelle; la nouvelle villa a une longueur (+ 3 m) et une largeur (+ 1 m) plus importantes; la nouvelle villa a une grande partie souterraine (430 m²) alors que le projet de 2016 avait une petite

partie souterraine; contrairement au premier projet, la nouvelle villa comporte une grande surface de terrasse autour de la piscine ainsi qu'une importante terrasse balcon sur deux façades. Il faut relever que d'après l'art. 61 RPGA, les terrasses non couvertes, les balcons, les piscines non couvertes ainsi que les constructions souterraines ne sont pas comptés dans le calcul de la surface bâtie; ce ne sont donc pas ces éléments qui expliquent l'excédent de 24 m². C'est donc en violation du droit cantonal de procédure (art. 42 let. c LPA-VD) et des garanties du droit d'être entendu (cf. notamment ATF 142 II 154 consid. 4.2) que la municipalité a constaté une violation de l'art. 23 RPGA.

E. 5

En définitive, parmi les motifs de refus du permis retenus dans la décision attaquée, seul celui relatif à la violation de l'art. 23 RPGA peut entrer en considération. Toutefois, comme cela vient d'être exposé, cette décision est insuffisamment motivée sur ce point, ce défaut de motivation ne pouvant pas être réparé sur la base du dossier. La cause doit donc être renvoyée à la municipalité pour nouvelle décision (art. 90 al. 2 LPA-VD). Cette autorité se prononcera de manière détaillée sur l'application de l'art. 23 RPGA ainsi que, le cas échéant, sur d'autres normes techniques ou de police des constructions si le projet litigieux ne les respecte pas. En revanche, la question de la conformité du projet à l'art. 3 al. 2 RZR est tranchée dans le présent arrêt et elle n'a pas à être revue.

E. 6

Il résulte des considérants que le recours doit être admis. La décision attaquée doit être annulée mais le permis de construire n'est pas accordé à ce stade, le projet de villa devant faire l'objet d'un nouvel examen et d'une nouvelle décision au niveau communal. Dans ces circonstances, l'arrêt doit être rendu sans frais. Les recourants, qui n'obtiennent pas entièrement gain de cause, vu leurs conclusions, ont droit à des dépens réduits, à la charge de la Commune de Gilly (art. 55 LPA-VD).

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