

VD_OMNI AC.2021.0082 vom 3. Oktober 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-10-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0082

FR: VD_OMNI AC.2021.0082 du 3 octobre 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0082 del 3 ottobre 2022

Regeste

A. _____ /Municipalité d'Arzier-Le Muids | La municipalité était fondée à considérer que l'installation de WC dans des buanderies - qui est susceptible d'influencer le calcul de la SBPU - ne constitue pas une modification de détail du projet au bénéfice d'un permis de construire pouvant être acceptée de manière informelle. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal cantonal examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. Il s'agit d'abord de déterminer l'objet du litige, en examinant quel élément des décisions attaquées est effectivement contesté. La recourante expose sans équivoque, dans son mémoire du 12 novembre 2021, que seule reste litigieuse la question de l'ajout de toilettes dans la buanderie des appartements situés (entièrement ou en partie) au rez-de-chaussée inférieur des villas. Le contenu de la décision du 28 janvier 2021, où la municipalité prenait position sur d'autres modifications du projet autorisé par le permis de construire du 3 février 2014, n'est donc plus litigieux, la recourante ayant du reste renoncé à ces premières modifications après qu'elle avait mandaté un nouvel architecte au printemps 2021 (dans sa réplique, elle a précisé que l'intervention de cet architecte avait pour effet d'annuler purement et simplement la demande de l'ancien architecte du 23 novembre 2020 relative à des modifications et des créations d'espaces qui pouvaient être assimilés à des surfaces habitables). En d'autres termes, la cause est devenue sans objet, dans la mesure où le recours tend à l'annulation de la décision du 28 janvier 2021 (cause AC.2021.0082).

E. 2

, la question de savoir si elles doivent être assimilées à des locaux habitables, à cause des WC, a une influence déterminante sur le respect du coefficient d'utilisation du sol (CUS). La municipalité jouit d'une importante marge d'appréciation lorsqu'il s'agit de statuer, en application d'une règle fixant un CUS, sur l'habitabilité d'un local d'une habitation édifiée en zone à bâtir (cf. notamment TF 1C_122/2016 du 7 septembre 2016 consid. 5.4.1). Si, dans sa décision du 12 octobre 2021, la municipalité retient que le changement proposé ne peut pas être accepté, il faut comprendre qu'il ne s'agit pas, pour elle, de modifications de détail par rapport aux plans mis à l'enquête publique (en fonction desquels le permis de construire a été délivré), mais d'une modification plus importante, susceptible d'entraîner une violation du règlement communal. La municipalité n'a pas fait obstacle aux modifications proposées par l'architecte de la recourante qui n'avaient pas d'influence sur le calcul de la SBPU (voir sa prise de position ou décision du 20 août 2021, ainsi que son acceptation, dans la décision du 12 octobre 2021, de l'ajout d'un coin douche dans une chambre). En déclarant ne pas accepter les modifications des buanderies, la municipalité a donné en quelque sorte un préavis, à la suite d'un examen préalable des nouveaux plans du 3 septembre 2021; cette

autorité n'avait en effet pas reçu une demande formelle d'autorisation de construire, avec les pièces et indications prescrites à l'art. 69 RLATC. La municipalité ne s'est pas prononcée sur la nécessité d'une enquête complémentaire dans le cas précis (cf. art. 72b RLATC) et elle n'a quoi qu'il en soit pas refusé formellement de délivrer un permis de construire complémentaire. Il arrive que les municipalités donnent des avis ou des préavis sur un projet de construction, avant une procédure d'autorisation de construire ou en marge d'une telle procédure. La jurisprudence a relevé que la LATC ne prévoyait pas la possibilité pour la municipalité de prendre une décision sous la forme d'un préavis liant ou contraignant, avant qu'elle ne statue sur une demande, formellement valable, de permis de construire. Le constructeur doit donc en principe demander et obtenir une décision dans le cadre des art. 103 ss LATC, en déposant un dossier comportant les pièces et indications prescrites, pour pouvoir saisir le Tribunal cantonal d'un recours afin de dénoncer une mauvaise application des règles de police des constructions (cf. arrêts CDAP AC.2021.0379 du 23 mars 2022; AC.2019.0247 du 28 avril 2020; AC.2019.0081 du 16 juillet 2019; AC.2016.0452 du 7 mars 2017).

E. 3

Il s'ensuit que la municipalité était fondée, en l'espèce, à prendre position sur les plans transmis au début du mois de septembre 2021 en retenant que, s'agissant des buanderies, ces plans contenaient des changements qui ne pouvaient être acceptés de manière informelle comme des modifications de détail restant manifestement dans le cadre du projet autorisé. Il faut encore relever ce qui suit: en écrivant le 13 novembre 2020 à la recourante (en reprenant les points discutés lors d'une séance d'ouverture de chantier) que les surfaces non habitables dans les rez inférieurs (singulièrement les buanderies) pourraient "être équipées de toilettes sommaires uniquement", la municipalité n'a pas promis d'accepter d'emblée et sans autre examen un projet correspondant à celui des plans établis le 3 septembre 2021. La municipalité entend faire une distinction entre des toilettes "ordinaires" et des toilettes "sommaires"; or c'est bien au terme d'une véritable procédure d'autorisation de construire (complémentaire) que cette question pourra être examinée concrètement. La décision préalable du 12 octobre 2021 ne se prononce pas spécifiquement sur ce point, relatif à des transformations intérieures soumises à autorisation. La recourante ne peut donc pas, à ce stade préalable, se plaindre d'une violation des règles de la bonne foi (cf. art. 5 al. 3 Cst.), étant rappelé qu'elle n'est pas empêchée de construire les quatre villas en respectant scrupuleusement les plans qu'elle a elle-même établis en vue du permis de construire délivré en 2014 (avec les modifications de détail qu'elle a pu faire approuver par la municipalité en août 2021), les appartements concernés ayant été conçus avec un seul local WC, et non pas deux.

E. 4

Le recours, dans la mesure où il tend à l'annulation de la décision du 12 octobre 2021, doit par conséquent être rejeté. Dans ces conditions et vu la portée de cette décision, il n'est pas nécessaire de compléter l'instruction par une inspection locale, une expertise ou d'autres mesures (cf. art. 29 LPA-VD). La conclusion de la recourante tendant à ce qu'ordre soit donné à la municipalité de ne pas entraver la bonne marche du chantier concernant la parcelle n° 296 par toute décision ou démarche injustifiée, est irrecevable. La loi permet au Tribunal cantonal, en cas d'admission du recours de droit administratif, d'annuler la décision attaquée (en renvoyant la cause) ou de la réformer, mais pas de donner pareilles injonctions à l'autorité intimée (cf. art. 90 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD).

E. 5

Il s'ensuit que le recours AC.2021.0082 doit être déclaré sans objet, et que le recours AC.2021.0355 doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Cela entraîne la confirmation de la décision municipale du 12 octobre 2021. La recourante, qui succombe, doit payer les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Elle aura en outre à verser des dépens à la commune, la municipalité ayant mandaté un avocat (art. 55 LPA-VD).

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