

# VD\_OMNI AC.2021.0263 vom 24. August 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-08-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0263](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0263)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0263 du 24 août 2022

IT: VD\_OMNI AC.2021.0263 del 24 agosto 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Commugny, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ | Projet de démolition d'un centre équestre et de construction de deux bâtiments d'habitation d'un total de 18 appartements avec garage souterrain. Refus par la municipalité aux motifs que le garage souterrain empiète sur la surface de détente non-constructible, que le nombre de places de stationnement est supérieur à celui requis selon la norme VSS 40 281 et que le dossier ne comporte pas de plan des aménagements extérieurs. Le recours interjeté par le propriétaire est admis. Les défauts qui affectaient le projet étaient en effet mineurs et la municipalité aurait dû délivrer le permis de construire en le subordonnant à la condition que le garage souterrain n'empiète plus sur la zone de verdure inconstructible et que le nombre de places de parc soit réduit de 24 à celui règlementaire de 20. Un plan des aménagements extérieurs a également bien été produit. Par ailleurs, c'est après sa décision concernant le projet du recourant que la municipalité a décidé d'établir une zone réservée sur l'ensemble de la commune, elle ne peut donc pas refuser de le délivrer en invoquant l'art. 47 al. 1 LATC. Recours au TF admis par arrêt du 22 novembre 2023 (1C\_514/2022 et 1C\_515/2022).

## Erwägungen

### E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicables par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, de sorte que le recours est recevable.

### E. 2

, est assimilée à la zone village au sens du RPGA. Du 25 août au 24 septembre 2020, le recourant a soumis à l'enquête publique un projet de démolition du centre équestre et de construction de deux bâtiments d'un total de 18 appartements avec garage souterrain sur la partie de la parcelle affectée en aire équestre villageoise. Vingt places de parc pour voitures étaient prévues dans le parking souterrain et quatre places de parc à l'extérieur. Par décision du 28 juin 2021, la municipalité a refusé de délivrer le permis de construire aux motifs que le garage souterrain empiétait sur la zone de détente non-constructible, que le nombre de places de stationnement prévu (de 24) était supérieur à celui de 20 requis selon la norme VSS 40 281 et que le dossier était incomplet dès lors qu'il ne comportait pas de plan des aménagements extérieurs. Par ailleurs, dans ses déterminations déposées le 19 novembre 2021 dans le cadre de la présente procédure de recours, la municipalité a fait valoir qu'elle avait soumis à l'enquête publique, du 9 octobre au 11 novembre 2021, un projet de zone réservée communale dans laquelle était intégrée la parcelle n° 653, et qu'il paraissait dès lors inutile que le recourant modifie son projet, un permis de construire y relatif ne paraissant à ce stade plus pouvoir être délivré.

### **E. 3**

Il convient tout d'abord de préciser que dès lors que, selon l'art. 10.1 RPPA En Marnex, en cas de cessation des activités équestres, l'aire équestre villageoise doit être assimilée à la zone village au sens des art. 5 et suivants RPGA, ce sont par conséquent les dispositions du RPGA qui sont applicables en l'espèce, spécialement les art. 5 et suivants, relatifs à la zone village.

### **E. 4**

Il convient d'examiner en premier lieu les motifs dont se prévaut la municipalité dans sa décision. a) La municipalité invoque le fait que le garage souterrain empiète sur la zone de détente non-constructible et que le nombre de places de stationnement prévu (de 24) est supérieur à celui de 20 requis selon la norme VSS 40 281. aa) L'art. 12 al. 2 RPGA dispose ce qui suit: "Lors de chaque construction et transformation, il sera préservé ou créé une aire de détente (verdure) inconstructible représentant au moins 20 % de la surface de plancher habitable. Cette aire aura une surface minimum de 100 m<sup>2</sup>. Lors de la transformation de bâtiments existants, cette exigence sera appliquée dans la mesure de la possibilité de la parcelle." En l'espèce, il ressort effectivement du plan du rez de chaussé n° 272.12a soumis à l'enquête publique qu'une zone de détente était prévue dans l'angle sud-est de l'aire équestre villageoise" et que le parking souterrain empiétait sur cette zone de détente. bb) Selon l'art. 49 RPGA, la municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures selon la norme VSS 40 281 de l'Union suisse des professionnels de la route. Selon celle-ci, une place de parc doit être réalisée par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher habitable, plus 10 % pour les visiteurs. En l'espèce, dès lors que le projet prévoit la création de 1'764 m<sup>2</sup> de surface brute utile de plancher consacrée au logement, le nombre de places de parc réglementaire est de 20 (1'764 : 100 + 10%); or, le projet soumis à l'enquête publique en prévoyait 24. cc) Le recourant ne conteste pas qu'une partie du garage souterrain empiétait sur la surface de détente non-constructible, ni que le nombre de places de stationnement était supérieur à ce qui est requis selon la norme VSS 40 281. Il soutient toutefois que ces éléments n'auraient pas dû conduire au refus du permis de construire mais à la délivrance d'un permis de construire conditionnel. Il fait valoir que le projet pouvait aisément être rendu conforme et a produit à ce titre de nouveaux plans établis par son architecte. Il ressort de ceux-ci que la surface du parking souterrain initialement prévue a été réduite, que quatre places de parc ont été supprimées, que la disposition de la zone de verdure a été modifiée et que le parking souterrain n'empiète plus sur celle-ci. dd) Selon l'art. 111 LATC, la municipalité peut dispenser d'enquête publique les projets de minime importance. D'après l'art. 117 LATC, lorsqu'elle impose des modifications de minime importance, la municipalité peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet. Conformément à la jurisprudence, 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 LATC). Les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b RLATC; les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. 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,

lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (cf. CDAP AC.2018.0433 du 6 décembre 2019 consid. 2aa/bb et les références citées) ou lorsqu'elles visent à rendre le projet réglementaire. Lorsqu'un projet de construction peut aisément être rendu réglementaire par une modification des plans mis à l'enquête publique, la municipalité a l'obligation de délivrer le permis à titre conditionnel (cf. RDAF 1966 p. 133; RDAF 1972 p. 418). Il a été jugé que même l'exigence d'une modification d'implantation de 1.55 m tendant à garantir le respect des normes réglementaires en matière de distance entre bâtiments et limite de propriété constituait une modification de peu d'importance pour un bâtiment de plus de 40 m de façade (cf. RDAF 1974 p. 449). La municipalité ne peut accorder une dispense d'enquête que si le projet n'est pas susceptible de porter atteinte à quiconque posséderait un intérêt digne de protection à empêcher la construction. En d'autres termes, il faut qu'aucune personne pouvant posséder la qualité pour recourir au Tribunal cantonal (notamment les voisins) ne soit touchée par la décision attaquée (cf. arrêts CDAP AC.2014.0064 du 30 mars 2015 consid. 1c; AC.2014.0115 du 14 novembre 2014 consid. 3a; AC.2010.0069 du 31 janvier 2011 consid. 5a et les références citées). ee) En l'espèce, la zone de verdure, de 353 m<sup>2</sup>, est située dans l'angle sud-est de l'"aire équestre villageoise". Sur les plans mis à l'enquête, la zone de verdure et le garage souterrain (qui est situé au nord de la zone de verdure) se chevauchaient sur une surface de 5 m sur 26,5 m. La municipalité a refusé de délivrer le permis de construire au motif que le garage souterrain empiétait "très largement" sur la zone de détente non-constructible. Or, on relève que si l'ampleur de l'empiètement n'était certes pas négligeable, ce défaut pouvait toutefois être corrigé par des modifications simples à mettre en oeuvre, comme l'a d'ailleurs fait l'architecte du recourant en proposant des plans modifiés sur lesquels la surface du garage souterrain a été quelque peu réduite et la zone de verdure disposée légèrement différemment. La surface du garage souterrain a été réduite de 64,56 m<sup>2</sup> (5,38 m sur 12 m) par le simple déplacement d'un mur situé à l'extrémité est du garage. La zone de verdure a quant à elle été d'une part diminuée de la partie de terrain au nord qui se situait toujours au-dessus du garage souterrain après la diminution de celui-ci, et d'autre part étendue sur l'espace laissé libre par la suppression de deux places de parc extérieures ainsi que sur la partie de terrain en-dessous de laquelle se trouvait la partie du garage qui a été supprimée, et également au sud. Concernant son extension au sud, elle est minime et ne modifie pas l'emplacement des limites du chemin piétonnier et des places de stationnement en lien avec la route de Marnex. Suite à ces modifications, le garage souterrain n'empiète plus sur la zone de verdure. S'agissant du nombre trop élevé de places de parc, le projet pouvait également être aisément rendu réglementaire par une simple modification des plans. Ce qu'a fait l'architecte du recourant qui a ainsi supprimé deux places dans le garage souterrain et deux places extérieures, diminuant à 20 leur nombre total. Les défauts qui affectaient le projet étaient donc mineurs et des modifications simples à mettre en oeuvre pouvaient aisément rendre le projet réglementaire. De telles modifications ne portaient en outre pas atteinte aux intérêts des voisins. La municipalité ne pouvait par conséquent pas refuser le permis de construire pour ces seuls motifs et aurait dû cas échéant le délivrer en le subordonnant à la condition que le garage souterrain n'empiète plus sur la zone de verdure inconstructible et que le nombre de places de parc soit réduit à celui réglementaire de 20. b) Dans sa décision, la municipalité invoque également le fait que le dossier soumis à l'enquête publique ne comportait pas de plan des aménagements extérieurs. aa) Avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et au plan d'affectation légalisé ou en voie d'élaboration. Cet examen

intervient sur la base du dossier d'enquête. La forme de la demande de permis de construire, ainsi que la constitution du dossier d'enquête sont régies, en vertu de la délégation figurant à l'art. 108 al. 2 LATC, par les art. 68 à 73 RLATC. Le principe général est que la demande de permis doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés (art. 69 al. 2 RLATC; cf arrêt AC.2015.0247 du 12 février 2016 consid. 2a et les arrêts cités). Est notamment exigé un plan des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier (art. 69 al. 1 ch. 8 RLATC). bb) Le recourant soutient que le plan des aménagements extérieurs a été produit dès lors que ceux-ci étaient indiqués sur le plan du rez-de-chaussée. Il fait valoir que son architecte a obtenu au moins 25 permis de construire délivrés par la municipalité, que, dans le cadre de ces 25 dossiers, les aménagements extérieurs ont toujours fait partie intégrante du plan dénommé "rez-de-chaussée" et que jamais la municipalité n'a indiqué qu'un plan était manquant, un dossier incomplet et/ou reproché que le plan des aménagements extérieurs n'était pas distinct de celui du rez-de-chaussée. Il relève qu'en l'espèce, son architecte a procédé exactement de la même manière, qu'ainsi, le plan des aménagements extérieurs est celui du rez-de-chaussée, soit le plan 272.12a (qui a été produit en pièce 6 par le recourant, cf. ci-dessus, lettre H de la partie Faits) qui contient toutes les informations requises par l'art. 69 al. 1 ch. 8 RLATC, notamment l'emplacement des arbres et des arbustes, que toutefois, pour plus de clarté, l'architecte a ajouté le terme "& AM. EXTERIEURS" audit plan (cf. le plan 272.12b produit en pièce 7 par le recourant, décrit à la lettre H de la partie Faits). cc) Selon la jurisprudence, il convient de ne pas appliquer de manière excessivement formaliste les dispositions gouvernant la procédure de mise à l'enquête. Ainsi, lorsque des pièces du dossier d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits, en les empêchant de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions. Une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler, ou que le vice a été réparé en cours de procédure (arrêts CDAP AC.2017.0044 du 13 septembre 2018 consid. 4a; AC.2017.0067 du 6 décembre 2017 consid. 9a; AC.2012.0143 du 28 janvier 2013 consid. 2c/aa et AC.2003.0100 du 22 avril 2004 consid. 2). dd) En l'espèce, on relève tout d'abord que si la municipalité considérait que le plan des aménagements extérieurs était manquant, elle ne pouvait pas simplement refuser le permis, mais devait requérir un tel plan (cf. arrêt CDAP AC.2016.0160 du 18 janvier 2017, consid. 2b/bb). Par ailleurs, on constate que l'accès aux bâtiments depuis la route de Marnex et l'emplacement des plantations prévues figuraient bien sur le plan 272.12a intitulé "REZ DE CHAUSSEE ENQUETE" soumis à l'enquête publique. Un plan des aménagements extérieurs a donc bien été produit. Par la suite, l'ajout par l'architecte de "& AM. EXTERIEURS" dans l'intitulé du plan a permis de clarifier cet état de fait. On note que, sur ce plan modifié intitulé "REZ DE CHAUSSEE & AM. EXTERIEURS", l'emplacement des plantations n'a été que très légèrement modifié et que le tracé du raccordement au réseau routier demeure le même. c) Vu ce qui précède, c'est à tort que la municipalité a refusé le permis de construire pour les motifs invoqués dans sa décision. Le recours doit par conséquent être admis et la décision attaquée annulée. Cela étant, la municipalité n'a pas examiné les autres griefs formulés dans les oppositions (elle a indiqué dans sa décision que " le projet ne peut pas être autorisé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner l'ensemble des autres griefs soulevés par les opposants"). Dans leur réponse au recours du 22 novembre 2021, les opposants B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ exigent que, dans

le cas où le recours serait admis, la cause soit renvoyée à la municipalité afin qu'elle se prononce sur les autres griefs dont ils se prévalent et qu'elle se prononce à nouveau sur la délivrance du permis de construire. Ils font valoir qu'à défaut de renvoi, ils seraient alors privés d'une voie de droit et donc d'un degré de juridiction, de sorte que leur droit d'être entendu et leur droit d'accès à la justice seraient violés. aa) En vertu des art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01) et 33 ss LPA-VD, les parties ont le droit d'être entendues. Le droit d'être entendu comprend notamment, pour le juge et l'autorité, l'obligation de motiver leurs décisions (ATF 134 I 83 consid. 4.1; 133 III 439 consid. 3.3; 130 II 530 consid. 4.3 et les références citées). Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du bien-fondé matériel de celle-ci. La jurisprudence admet toutefois que la violation du droit d'être entendu peut être réparée, conformément à la théorie dite de la guérison, lorsque le recourant a eu la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, revoyant toutes les questions qui auraient pu être soumises à l'autorité inférieure si celle-ci avait normalement entendu la partie; même en présence d'une grave violation du droit d'être entendu, il est exceptionnellement possible de renoncer au renvoi de la cause à l'autorité précédente lorsqu'une telle mesure apparaît vide de sens et prolongerait inutilement la procédure, au détriment de l'intérêt des parties à recevoir une décision dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 p. 226 et les références citées). bb) En l'espèce, suite à la mise à l'enquête publique du projet, 83 oppositions, dont celle formée par B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, ont été déposées. La municipalité a transmis l'ensemble des oppositions au recourant et lui a demandé d'y répondre, ce que celui-ci a fait le 9 novembre 2020, se déterminant sur chacun des griefs soulevés. Par la suite, suite à la décision de la municipalité de refuser le permis de construire et au dépôt du recours par le recourant, la municipalité s'est exprimée dans une réponse du 19 novembre 2021, les opposants B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ dans une réponse – circonstanciée – du 22 novembre 2021, le recourant dans une réplique du 10 janvier 2022 et la municipalité dans une écriture du 7 juillet 2022. La cour jouissant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, et en application du principe d'économie de procédure, il convient par conséquent d'examiner les autres griefs soulevés par les opposants dans leur opposition.

## **E. 5**

a) Dans leur opposition, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont fait valoir que la parcelle n° 653 et le projet qui y est envisagé devant être considérés comme situés hors de la zone à bâtir, les constructions qui peuvent y être autorisées devraient respecter les art. 24 et suivants LAT. aa) Aux termes de l'art. 14 LAT, les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol (al. 1). Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (al. 2). Selon l'art. 18 LAT, le droit cantonal peut prévoir d'autres affectations que les zones à bâtir, agricole et à protéger des art. 15 à 17 LAT. bb) En l'espèce, la parcelle n° 653 fait l'objet du PPA En Marnex. Selon celui-ci, elle est actuellement colloquée en "zone spéciale" au sens de l'art. 50a LATC (disposition abrogée le 1<sup>er</sup> septembre 2018 selon laquelle les communes pouvaient définir des zones spéciales pour permettre l'exercice d'activités spécifiques [sports, loisirs, extraction de gravier, etc.] dont la localisation s'imposait hors de la zone à bâtir). L'art. 10.1 RPPA En Marnex, intitulé "Réversibilité", dispose ce qui suit: "En cas de cessation des activités équestres, les dispositions applicables seront les suivantes: - L'aire équestre villageoise sera assimilée à la zone de village du

RPGA de la commune de Commugny, approuvé le 10 décembre 2009 par le Département de l'Economie. Dans ce cas et si elle n'existe pas déjà, une surface de verdure sera aménagée conformément aux dispositions de l'article 12 alinéa 2. Les constructions et aménagements intérieurs seront si nécessaires rendus conformes aux dispositions de la zone village. - Les aires de constructions équestres A et B, l'aire d'aménagements équestres et l'aire de verdure et d'aménagements extérieurs retrouveront l'affectation de la zone agricole. Dans ce cas, les lieux seront remis en état de façon à être rendus conformes aux dispositions applicables à la zone agricole. En particulier, tous les aménagements extérieurs non conformes seront supprimés. Les modalités de remise en état sont définies d'entente avec la commune et le service cantonal compétent. L'affectation de la zone spéciale est inscrite au registre foncier sous forme de mention sur les immeubles compris à l'intérieur de la zone." En application de cette disposition, suite à la cessation des activités équestres, la partie de la zone spéciale nommée "aire équestre villageoise" retrouve sa zone d'origine, soit la zone village, et les autres aires sont réintégrées à la zone agricole, soit hors zone à bâtir. Or, le projet prendra place dans l'aire équestre villageoise exclusivement. Cette aire étant soumise aux règles de la zone village, soit en zone à bâtir, elle n'est pas soumise aux dispositions relatives aux territoires hors zone à bâtir. Ce grief doit dès lors être rejeté. b) Dans leur opposition, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont fait valoir que le projet ne respectait aucun des objectifs du PPA En Marnex (qui étaient de permettre le maintien et le développement de certaines activités équestres tout en assurant leur insertion dans l'environnement naturel et bâti existant). aa) L'art. 1.2 RPPA En Marnex, intitulé "Objectifs du plan", dispose ce qui suit: "Le présent plan partiel d'affectation a pour but de: - gérer le développement des activités équestres de sport et de dressage à proximité du hameau de Marnex, - permettre l'implantation d'un manège couvert, d'un bâtiment d'écuries, l'aménagement d'un paddock d'entraînement et de parcs à chevaux, - assurer l'insertion des nouvelles installations vis-à-vis de l'environnement construit et naturel, - limiter les atteintes au site, - préserver les éléments naturels d'intérêt, - prévoir le retour à la situation antérieure (statut des zones et état des lieux) en cas de cessation des activités équestres." bb) On relève tout d'abord que, contrairement à ce qu'allèguent les opposants, cette disposition ne prévoit pas le maintien de certaines activités équestres, mais leur développement. Par ailleurs, l'art. 1.2 RPPA En Marnex ainsi que l'art. 10.1 RPPA En Marnex (cité ci-dessus, consid. 5a/bb) prévoient "le retour à la situation antérieure (statut des zones et état des lieux) en cas de cessation des activités équestres". Ainsi, dès le moment où l'activité équestre n'est plus exercée, le but de l'art. 1.2 RPPA En Marnex s'agissant du développement de cette activité devient sans objet et la parcelle n° 653 retrouve ses zones d'origine. Ce grief doit dès lors être rejeté. c) Dans leur opposition, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont fait valoir que, alors que l'art. 3.11 RPPA En Marnex prévoyait que tous les projets de construction à l'intérieur du périmètre du PPA devaient faire l'objet d'une autorisation spéciale de la part du Département cantonal compétent, en application de l'art. 120 LATC, en l'état, aucune démarche n'avait été faite dans ce sens. aa) L'art. 2.21 RPPA En Marnex, intitulé "Subdivision", dispose ce qui suit: "Le périmètre du plan partiel d'affectation est divisé en 3 zones et 5 aires: Les zones sont: - la zone spéciale d'activités équestres, - la zone agricole, - l'aire forestière. Les aires sont: - l'aire équestre villageoise, - l'aire de constructions équestres A, - l'aire de constructions équestres B, - l'aire d'aménagements équestres, - l'aire de verdure et d'aménagements extérieurs." L'art. 3.11 RPPA En Marnex, intitulé "Autorisation spéciale", dispose ce qui suit: "Conformément à l'art. 120 LATC, les constructions prévues dans la zone spéciale sont soumises au Département compétent pour autorisation spéciale de conformité hors des

zones à bâtir." La "zone spéciale" qui fait l'objet de l'art. 3.11 RPPA En Marnex est la "zone spéciale d'activités équestres" selon l'art. 2.21 RPPA En Marnex. En application de l'art. 10.1 RPPA En Marnex (reproduit ci-dessus, consid. 5a/bb), en cas de cessation de l'activité équestre, l'aire équestre villageoise est assimilée à la zone village selon le RPGA, et les aires de constructions équestres A et B, l'aire d'aménagements équestres et l'aire de verdure et d'aménagements extérieurs retrouvent l'affectation de la zone agricole. bb) En l'espèce, le projet de deux bâtiments d'habitation avec garage souterrain prendrait place dans l'aire équestre villageoise. Or, l'aire équestre villageoise redevenant de la zone village suite à la cessation de l'activité équestre en application de l'art. 10.1 RPPA En Marnex, le projet qui y est prévu ne doit pas faire l'objet d'une autorisation spéciale de la part du Département cantonal compétent en application de l'art. 120 LATC. Seuls les travaux prévus sur les autres aires du PPA que l'aire équestre villageoise (et que la zone forestière) nécessitent une telle autorisation. C'est ce qu'a d'ailleurs fait la DGTL/HZB, qui a octroyé son autorisation dans le cadre de la synthèse CAMAC du 27 mai 2021 au sujet de la partie du projet qui aura lieu en zone agricole (la remise en état des sols). Ce grief doit dès lors être rejeté. d) Dans leur opposition, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont fait valoir que l'existence de 24 places de parc entraînerait des nuisances importantes pour le voisinage. aa) L'art. 3.7 RPPA En Marnex dispose qu'en application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB; RS 814.41) et en conformité avec les dispositions communales en la matière, le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du périmètre. bb) En l'espèce, la Direction de l'environnement industriel, urbain et rural, Division Air, climat et risques technologiques (DGE/DREV/ARC) a, dans la synthèse CAMAC, préavisé favorablement et, s'agissant du bruit généré par le trafic, a relevé que la génération de trafic supplémentaire induite par le projet devait respecter les exigences de l'art. 9 OPB, et qu'en tenant compte d'un parking de 24 places, ces exigences étaient respectées. On relève que de surcroît, dans les nouveaux plans produits par le recourant, les places de parc ont été réduites de 24 à 20, qui est le nombre maximum autorisé par le RPGA eu égard à la surface brute utile de plancher consacrée au logement (cf. consid. 4a/bb ci-dessus). En outre, dès lors que le RPPA En Marnex prévoyait que le centre équestre pouvait accueillir jusqu'à 50 box et qu'il fallait une place de parc pour deux box, le centre équestre avait 25 places de stationnement. Ainsi, le projet impliquant une diminution des places de stationnement par rapport à celles actuelles (de 25 à 20), il n'entraînera pas d'augmentation du trafic routier ni par conséquent de nuisances qui y seraient liées. Le grief doit dès lors être rejeté. e) Dans leur opposition, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ ont fait valoir qu'au vu des qualités historiques et patrimoniales du site, le p projet, composé d'une multiplication de petits logements bénéficiant chacun d'un petit balcon ou d'une terrasse, violait la clause d'esthétique. aa) Concernant, d'un point de vue général, l'intégration et l'esthétique, 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). L'art. 12 al. 1 RPGA prévoit que les transformations et constructions nouvelles s'harmoniseront aux constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes ainsi que les détails de construction. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.2; 1C\_450/2008 précité consid. 2.4), 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.2015.0022 du 26 octobre 2015 consid. 8b/cc). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 363 consid. 3a et les références citées). 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 (cf. TF 1C\_520/2012 précité consid. 2.4; AC.2015.0149 du 22 avril 2016 consid. 2a et les références citées). bb) En l'espèce, la parcelle n° 653 supporte, avec les parcelles n os 654 et 655, l'ensemble des bâtiments qui forment le hameau de Marnex. Mis à part le château de Marnex, sis sur la parcelle n° 655, les bâtiments qui constituent le hameau sont des anciens bâtiments agricoles. Ceux situés sur la parcelle n° 654 ont été transformés en immeubles d'habitation et en une villa de style conventionnel (cf. le site Google Map et les photos produites par le recourant). Le hameau de Marnex est en outre situé à côté d'un quartier résidentiel de villas. Ainsi, à l'exception du château de Marnex, les biens-fonds voisins de la parcelle n° 653 ne présentent aucune valeur historique. Par ailleurs, le projet du recourant consiste en deux bâtiments comportant un rez-de-chaussée, deux étages et des surcombles, soit semblables - s'agissant du gabarit – à l'un des bâtiments existants sur la parcelle n° 654. En outre, les bâtiments projetés présenteront une esthétique conventionnelle (ils auront notamment des toits à deux pans) laquelle ne contrastera pas non plus avec les habitations voisines. Enfin, le projet ne portera pas atteinte au château de Marnex (qui est en fait une ancienne maison de maître et qui, selon les données issues du recensement architectural du canton de Vaud, a été recensé avec la note de \*3\* [objet d'intérêt local] et inscrit à l'inventaire des biens non classés monuments historiques le 7 mai 1976), dès lors qu'il en sera relativement éloigné, car situé à une cinquantaine de mètres, de surcroît au nord du château, et qu'il en sera séparé par la route de Marnex. Le projet s'inscrira donc de manière satisfaisante dans le site et ne posera pas de problème particulier d'intégration par rapport au bâti environnant. Le grief doit dès lors être rejeté. f) Les griefs soulevés dans leur opposition par B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ doivent dès lors être rejetés.

## **E. 6**

Dans leur réponse du 22 novembre 2021, les opposants ont fait valoir, en plus des mêmes griefs que dans leur opposition, deux autres griefs supplémentaires: la parcelle n° 653 figure dans le périmètre d'une zone réservée mise à l'enquête publique entre le 9 octobre 2021 et le 11 novembre 2021 et, par conséquent, la municipalité aurait dû rejeter la demande d'autorisation de construire sollicitée par le recourant en application des art. 47 et 49 al. 1 LATC; le projet engendre une atteinte à une servitudes dont sont titulaires les opposants. S'agissant du premier grief, on se réfère au considérant

## **E. 7**

Dans sa réponse du 19 novembre 2021, la municipalité a fait valoir qu'elle avait soumis à l'enquête publique, du 9 octobre 2021 au 11 novembre 2021, un projet de zone réservée communale qui concernait notamment la parcelle n° 653, et qu'il paraissait dès lors inutile que le recourant modifie son projet, un permis de construire y relatif ne paraissant à ce stade

plus pouvoir être délivré. Les opposants ont également fait valoir cet argument dans leur réponse du 22 novembre 2021. Selon eux, la municipalité aurait dû rejeter la demande d'autorisation de construire sollicitée par le recourant en application des art. 47 et 49 al. 1 LATC. Pour sa part, le recourant a fait valoir dans sa réplique du 10 janvier 2022 que la municipalité, alors que le projet de zone réservée était connu et à bout touchant avant la mise à l'enquête du projet du recourant (qui a eu lieu du 25 août 2020 au 24 septembre 2020), n'avait pas refusé le permis de construire en faisant valoir la possibilité prévue à l'art. 47 al. 1 LATC, et qu'elle ne pouvait par conséquent, à ce stade de la procédure, revenir sur les motifs de son refus en se prévalant de l'art. 47 al. 1 LATC sans violer le principe de la confiance et de la bonne foi.

a) Les art. 47 et 49 LATC prévoient ce qui suit: "Art. 47 Plans en voie d'élaboration 1 La municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique. 2 L'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 14 mois qui suivent la décision de refus du permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique. 3 Lorsque ces délais n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit alors statuer dans les 30 jours. Art. 49 Plans soumis à l'enquête publique 1 La municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation. 2 L'autorité en charge du plan est tenue de l'adopter dans les 12 mois qui suivent le refus du permis." b) Il ressort du dossier qu'un projet de zone réservée communale incluant l'"aire équestre villageoise réversible en zone village" de la parcelle n° 653 a été soumis à l'enquête publique par la municipalité du 9 octobre 2021 au 11 novembre 2021. Il ressort du rapport d'aménagement de la zone réservée communale selon l'art. 47 OAT établi le 2 septembre 2021 que selon le bilan effectué par la DGTL et vérifié par la Commune de Commugny, les zones à bâtir pour l'habitation et mixtes de la commune sont surdimensionnées par rapport aux besoins définis par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), et que, consciente de ce surdimensionnement, la municipalité a décidé de lancer les études visant à réviser son plan d'affectation communal (PACom). Elle a informé l'ensemble des propriétaires fonciers de cette situation par le biais d'un avis publié dans la FAO en avril 2019. Toutefois, au vu des nombreuses sollicitations et demandes de permis de construire pour des projets comprenant un nombre important de nouveaux logements, la municipalité a décidé de procéder à un gel provisoire de toute nouvelle construction sur l'ensemble de son territoire par la création d'une zone réservée communale conformément à l'art. 46 LATC avec comme but de geler/bloquer les réserves à bâtir et rendre les terrains temporairement inconstructibles pour une durée de cinq ans, prolongeable trois ans. La chronologie du processus de révision est décrite comme suit: "avril 2019: Avis sur la FAO informant l'ensemble des propriétaires fonciers du projet de révision du PGA. mai 2019: Rapport d'étude préliminaire (vision communale). août 2019: Avis préliminaire de la DGTL. année 2020: Etablissement du projet de PACom. juillet 2021: Décision de la municipalité d'établir une zone réservée sur l'ensemble de la commune. août 2021: Publication dans la FAO d'un avis à la population stipulant l'intention de la Municipalité d'établir une zone réservée communale sur la totalité des zones à bâtir d'habitation et mixtes." c) En l'espèce, le projet du recourant a été soumis à l'enquête publique du 25 août 2020 au 24 septembre 2020. Par décision du 28 juin 2021, la municipalité a refusé de délivrer au recourant le permis de construire requis. Le 24 août 2021, le recourant a interjeté recours contre la décision municipale. Dans sa réponse du 19

novembre 2021, la municipalité a fait valoir qu'elle avait soumis à l'enquête publique, du 9 octobre 2021 au 11 novembre 2021, un projet de zone réservée communale qui concernait notamment la parcelle n° 653. Il ressort de la chronologie du processus de révision du plan d'affectation communal citée ci-dessus (consid. b) que c'est en juillet 2021 que la municipalité a décidé d'établir une zone réservée sur l'ensemble de la commune, soit après avoir pris sa décision concernant le projet du recourant (qui a été prise le 28 juin 2021). Ainsi, dès lors que le tribunal juge que c'est à tort que la municipalité a refusé le permis de construire pour les motifs invoqués dans sa décision (cf. consid. 4 ci-dessus) et que les griefs des opposants doivent être rejetés (cf. consid. 5 ci-dessus), la municipalité est dans l'obligation de délivrer le permis de construire, et elle ne peut plus refuser de le faire en invoquant l'art. 47 al. 1 LATC.

## **E. 8**

Vu ce qui précède, le recours est bien fondé et doit être admis. La décision de la municipalité doit être annulée et la cause renvoyée à cette autorité pour qu'elle délivre sans délai le permis de construire. Vu le sort du recours, les frais sont mis à la charge des opposants. Selon la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en effet en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (cf. RDAF 1994 p. 324). Les opposants verseront en outre des dépens au recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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