

VD_OMNI AC.2021.0343 vom 28. Oktober 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0343

FR: VD_OMNI AC.2021.0343 du 28 octobre 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0343 del 28 ottobre 2022

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Chésereux, C. _____ | Recours de voisins contre l'octroi du permis de construire deux villas avec piscines chauffées en zone villas-chalets. Pas de violation de la disposition du RPGA imposant que la moitié au moins de la surface des façades soit boisée; la pratique consistant à exclure les ouvertures de cette surface est soutenable (consid. 3). En revanche, les deux villas étant entièrement indépendantes, distantes d'environ 8 m et séparées par une barrière végétalisée, elles ne peuvent pas être considérées comme des "bâtiments accolés" ou un "ensemble de bâtiments" et doivent respecter la distance entre les bâtiments applicable dans l'ordre non contigu, qui est de 10 m (consi. 4a); aucun motif d'intérêt public ni aucune circonstance objective ne justifie une dérogation à cet égard (consid. 4b). En tant que dépendances de peu d'importance, les piscines (39 m²) sont admissibles dans les espaces de non-bâtir; elles n'exposent pas les voisins à des nuisances excessives (consid. 4e). Recours admis en raison du non-respect de la distance entre bâtiments.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève l'opposition à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile, compte tenu des fêtes judiciaires. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Les recourants, qui sont copropriétaires de la parcelle n° 428, adjacente à celle sur laquelle les travaux ont été autorisés, et qui ont formé opposition lors de l'enquête publique, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 LPA-VD). Il convient d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Dans un premier grief d'ordre formel, les recourants font valoir que leur droit d'être entendu a été violé, au motif que la municipalité s'est limitée à lever leur opposition, sans toutefois leur communiquer le permis de construire, qui a été établi et notifié le 3 mars 2022. Ils 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). 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). 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). 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). b) En l'espèce, le permis de construire a été délivré le 3 mars 2022, soit après le dépôt du recours contre la décision du 4 octobre 2021 levant l'opposition des recourants. Le permis de construire a été produit par la municipalité avec sa réponse (il a été établi juste un mois avant le dépôt de la réponse) et il comporte les conditions mentionnées dans la décision de levée d'opposition. A cet égard, les recourants relèvent que le permis de construire ne comprend pas le moindre élément concernant le respect de l'art. 7.3 RPGA, contrairement à ce qui avait été annoncé dans la décision de levée d'opposition qui retenait que le respect de cette disposition, qui prévoit une couverture minimale en bois du bâtiment en zone villas-chalets, ferait l'objet d'une remarque de la municipalité sur le permis de construire. Or, il convient de constater que le permis mentionne que tous les matériaux apparents (y compris enduits de la façade et murs extérieurs) devront être soumis pour approbation à la municipalité, ceci avant leur mise en œuvre. Cela implique donc que l'autorité intimée devra veiller au respect de l'art. 7.3 RPGA, étant précisé que, sur le fond, le dossier d'enquête permet de contrôler le respect de cette disposition (cf . consid 3 ci-dessus). Ainsi, si la municipalité n'a pas respecté les exigences précitées relatives à la notification de la double décision (octroi du permis et rejet de l'opposition), le principe de coordination matérielle peut être considéré comme rempli. En l'occurrence, outre le fait que les recourants ont énoncé comme grief une violation de l'art. 7.3 RPGA, ils ont également pu répliquer après le dépôt de la réponse de la municipalité et la production du permis de

construire. Les recourants disposaient de tous les éléments nécessaires à l'identification et à la motivation des griefs. Les recourants avaient par ailleurs pu participer à la procédure administrative communale et s'exprimer notamment lors de la séance de conciliation du 23 août 2021. Les vices formels évoqués ci-dessus peuvent être considérés comme réparés. Pour ces motifs, faute de violation du droit d'être entendu des recourants, le grief formel soulevé doit être rejeté.

E. 3

Les recourants indiquent ne pas pouvoir déterminer si l'art. 7.3 RPGA est respecté, à savoir si 50% au minimum des surfaces des bâtiments du projet litigieux seront bien recouvertes de bois. En outre, l'art. 69 al. 1 ch. 4 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1) ne serait pas respecté puisque le constructeur n'aurait pas produit les dessins des façades. a) L'art. 7.3 RPGA prévoit qu'en zone villas-chalets le " 1/2 au moins de la surface des façades doit être en bois ". Selon l'art. 69 al. 1 ch. 4 RLATC, le dossier d'enquête doit comprendre les dessins de toutes les façades. b) En l'occurrence, le dossier ne renferme pas de pièces spécifiques qui comprendraient le décompte de la couverture de toutes les façades. Les plans détaillés figurant au dossier permettent toutefois de se faire une idée précise de l'apparence des façades, avec la mention du matériau, le bois étant figuré par un hachurage vertical. Le dossier comprend en particulier un plan des façades et un plan des coupes, qui permettent de constater que les parties nord des villas envisagées présentent des façades presque uniquement composées de bois (à l'exception des parties centrales en pierre naturelle), qui s'inscrivent en outre dans une continuité avec une palissade. Les vues est et ouest de ce même plan établissent que l'arrière des bâtiments projeté sera en bois et que l'avant sera en pierre naturelle. Sur la façade sud, le plan des coupes (coupe E-E) démontre que la partie latérale (extérieure) sera couverte de bois. Il en résulte que, même si la teinte des façades ou du bois reste à définir, les recourants ont pu se faire une idée suffisamment précise du respect de l'art. 7.3 RPGA, comme de l'esthétique du projet d'ailleurs. Les pièces versées au dossier, en particulier le plan des façades, permettent de constater que l'art. 7.3 RPGA est respecté et que la moitié des surfaces des façades est bien en bois, étant précisé que, la municipalité indique selon son interprétation de son règlement que les surfaces des façades à considérer se calcule hors fenêtres, portes ou portes-fenêtres. c) Sur ce dernier point les recourants relèvent que l'art. 7.3 RPGA prévoit expressément que la moitié de la surface " totale " des façades doit être en bois et ils estiment que la rédaction de cette disposition ne laisse pas de place à l'interprétation, étant précisé que le terme façade recouvre chacune des faces extérieures d'un bâtiment (façade principale, façade postérieure, façades latérales) et inclut donc les ouvertures vitrées. aa) La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique; ATF 144 V 313 consid. 6.1; 142 IV 389 consid. 4.3.1; 141 III 53 consid. 5.4.1). Ces règles d'interprétation s'appliquent également aux règlements communaux de police des constructions (cf. arrêt TF 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.4 et la réf. cit.). Il convient de rappeler aussi que selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux.

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.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b et les références citées). Dans un arrêt de 2016 (TF 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 4.3), 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 de la Constitution fédérale (Cst.; RS 101). 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_138/2020 du 26 août 2010 consid. 2.6). bb) En l'occurrence, rien ne permet de mettre en cause l'interprétation de la municipalité ou de douter de sa pratique qui consisterait à ne compter, en tant que façade, que les murs de celle-ci à l'exclusion des ouvertures (portes ou fenêtres). On relèvera que l'art. 7.3 RPGA a manifestement une fonction esthétique afin d'assurer, dans une zone destinée à accueillir des villa-chalets ou des chalets, que les maisons présentent un aspect extérieur boisé, afin d'assurer une certaine homogénéité. Cet aspect boisé sera assuré, même avec l'interprétation retenue par la municipalité. Au demeurant, cette disposition n'est manifestement pas destinée à limiter le nombre ou la surface des fenêtres ou des ouvertures en façade. Or, l'interprétation littérale stricte opérée par les recourants reviendrait en réalité à imposer une surface minimale ne comprenant pas de porte ou de fenêtre, en limitant par exemple la présence de grandes portes-fenêtres sur une façade. Or, pour imposer à un propriétaire une restriction fondée sur le droit public, il faut que la base légale sur laquelle se fonde cette restriction soit précise. En l'occurrence, le législateur communal n'a manifestement pas entendu fixer une surface minimale de mur dans une disposition traitant des matériaux apparents. Il apparaît ainsi que les recourants se livrent à une interprétation trop restrictive du règlement applicable ne résiste pas forcément à une interprétation systématique et téléologique du règlement communal. La lecture que la municipalité fait de l'art. 7.3 RPGA est ainsi conforme au texte réglementaire et peut être confirmée et les bâtiments projetés peuvent rentrer dans le cadre de ce qui est autorisé selon cette disposition. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

E. 4

Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision de la municipalité du 4 octobre 2021 annulée. Conformément aux art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. 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 – notamment le constructeur –, 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 (cf. CDAP AC.2020.0299 du 5 mars 2021 consid. 4; RDAF 1994 p. 324 et les références). En l'occurrence, l'indemnité de dépens due aux recourants, qui ont obtenu gain de cause

avec l'assistance d'un avocat, de même que les frais judiciaires doivent donc être mis à la seule charge de la constructrice.

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