

# VD\_OMNI AC.2022.0024 vom 4. November 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-11-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2022.0024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0024)

FR: VD\_OMNI AC.2022.0024 du 4 novembre 2022

IT: VD\_OMNI AC.2022.0024 del 4 novembre 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Bex, C. \_\_\_\_\_ | Nouveau projet de construction de villas avec couvert à voiture et places de parc extérieures prévu sur une parcelle issue d'une division d'un bien-fonds construit. Le périmètre compact d'agglomération de Bex, auquel est intégrée la parcelle litigieuse n'est pas surdimensionné, de sorte qu'il n'y a pas lieu de déterminer si les conditions d'un contrôle préjudiciel de la planification, certes relativement ancienne, sont remplies (consid. 3). Comme le premier projet - examiné dans la cause AC.2020.0304 -, ce nouveau projet excède toujours le solde de CUS disponible après fractionnement, de sorte que le permis de construire ne peut pas non plus être délivré (consid. 4). Sous cette réserve et celle du redimensionnement des nouvelles parcelles à créer (consid. 7), le projet est réglementaire en termes de calcul de la surface habitable brute des planchers (consid. 5), de définition du caractère habitable de certains locaux (consid. 6), d'aménagement des places de parc extérieures (consid. 8), d'aménagement des terrasses (consid. 9) et d'ordre contigu (consid. 10).

## Erwägungen

### E. 1

Déposé en temps utile compte tenu des fêtes (art. 95 et 96 al. 1 let. c de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative; LPA-VD; BLV 173.36), par des voisins directs dont il n'est pas contestable qu'ils aient la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, l'acte de recours remplit en outre les conditions formelles posées par la loi (art. 79 al. 1 applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

A titre liminaire, il convient de rejeter la réquisition d'inspection locale. En effet, le tribunal, qui statue dans la même composition que dans la cause AC.2020.0304, s'est déjà rendu sur place pour voir les lieux et les constatations effectuées à cette occasion figurent dans l'arrêt rendu dans ce dossier. Par ailleurs, les questions litigieuses peuvent être tranchées sur la base des plans d'enquête et des données relatives aux calculs des surfaces habitables du projet et de celles de l'habitation construite sur la parcelle 284 figurant au dossier, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'exiger des plans d'exécution.

### E. 3

Ensuite, il convient d'examiner si, comme le soutiennent les recourants, la planification communale actuelle, datant de 1985, serait obsolète et commanderait un contrôle incident du plan, la zone à bâtir de la commune étant notoirement surdimensionnée. Le secteur litigieux, quoique construit, serait en réalité d'après les recourants en bordure de localité et mal raccordé aux transports publics. Ces circonstances auraient dû conduire au refus du

permis de construire, le plan des zones de l'agglomération de Bex devant être révisé. L'autorité intimée est d'avis qu'il n'existe pas de circonstance qui permettrait de ne pas appliquer le plan d'affectation communal, même s'il est très ancien. Elle voit par ailleurs mal cette zone à bâtir de moins de 2'500 m<sup>2</sup> entourée de constructions vouée à la zone agricole et rendue inconstructible. La constructrice ajoute que l'âge du plan n'est pas déterminant s'agissant d'une planification adoptée après l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) et par conséquent présumée conforme à cette loi, et d'une parcelle située dans un périmètre largement bâti. Par ailleurs, si la zone à bâtir communale est surdimensionnée, des mesures ont déjà été prises, notamment par le biais de zones réservées cantonales. La constructrice observe à cet égard que la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) n'est pas intervenue dans le cas particulier, ce qui démontrerait que ce service considère également que la parcelle est dans une zone à bâtir conforme à l'art. 15 LAT et doit y rester. a) Il n'est en l'espèce pas contesté que la zone à bâtir de la commune de Bex, hors de son périmètre de centre d'agglomération, est surdimensionnée. Reste à savoir si ce surdimensionnement et l'ancienneté du plan actuel, adopté en 1985, constituent des motifs pour procéder à un contrôle incident de la planification communale. b) aa) Selon la jurisprudence rappelée notamment dans l'arrêt du TF 1C\_645/2020 du 21 octobre 2021 consid. 3.2, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1; arrêts TF 1C\_190/2020 du 9 février 2021 consid. 2.2; 1C\_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.1.1). Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1 et les références citées; arrêts TF 1C\_190/2020 du 9 février 2021 consid. 2.2.1; 1C\_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.1.1). L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan; si le besoin s'en fait réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1; arrêts TF 1C\_190/2020 du 9 février 2021 consid. 2.2.1; 1C\_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.1.1). A chacune de ces deux étapes, il convient de procéder à une pesée d'intérêts tenant compte, d'une part, de la nécessité d'une certaine stabilité de la planification et, d'autre part, de l'intérêt d'une adaptation des plans aux changements intervenus. La réduction de zones à bâtir surdimensionnées relève d'un intérêt public important susceptible d'avoir, sur le principe, le pas sur l'intérêt public à la stabilité des plans ainsi que sur les intérêts privés des propriétaires concernés (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2; arrêts TF 1C\_190/2020 du 9 février 2021 consid. 2.2.2; 1C\_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.2.1). La réalisation de cet objectif, expressément prévu par la nouvelle du 15 juin 2012 (art. 15 al. 2 LAT), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014, ne saurait cependant constituer le seul critère pertinent pour déterminer la nécessité d'entrer en matière sur une demande de révision - respectivement de contrôle préjudiciel -, d'un plan d'affectation, dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire (cf. arrêts TF 1C\_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.1.2; 1C\_387/2016 du 1<sup>er</sup> mai 2017 consid. 4.4). Pour que l'entrée en vigueur de la nouvelle du 15 juin 2012 constitue une modification des circonstances qui, sur le plan législatif, puisse être qualifiée, au stade de la première étape, de sensible au sens de l'art. 21

al. 2 LAT, il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances. Parmi celles-ci se trouvent notamment la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, son niveau d'équipement, la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation et la mesure dans laquelle celui-ci a été concrétisé. Savoir ensuite si une adaptation du plan s'avère nécessaire relève d'une pesée complète des intérêts qui s'opère dans le cadre de la deuxième étape (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2; arrêts TF 1C\_190/2020 du 9 février 2021 consid. 2.2.2; 1C\_656/2018 du 4 mars 2020 consid. 6.1.1). bb) Les communes qui, comme la commune de Bex, doivent redimensionner leurs zones à bâtir, doivent réviser leurs plans d'affectation et soumettre leur projet à l'approbation du canton au plus tard cinq ans après l'adoption du Plan Directeur cantonal (PDCn) par le Grand Conseil (à savoir en juin 2022). Selon la mesure A11 du PDCn4, cette révision prend au moins en compte les aspects suivants: la qualité de la desserte en transports publics; l'accès en mobilité douce aux services et équipements; la qualité des sols et les ressources, dont les surfaces d'assolement; l'environnement, notamment la nature, le paysage, et la maîtrise d'éventuels risques et nuisances; la capacité des équipements et des infrastructures; la possibilité d'équiper à un coût proportionné; ainsi que la disponibilité des terrains. Pour répondre aux besoins à 15 ans, les communes, dans l'ordre, réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement; densifient le territoire urbanisé et mettent en valeur les réserves et les friches notamment par la densification. cc) Comme le rappelle la jurisprudence (arrêt TF 1C\_429/2018 du 30 septembre 2019, consid. 4.1), la LAT préconise un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a bis LAT), la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT) et une densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis LAT). Le Tribunal fédéral a du reste admis qu'un contrôle incident de la planification ne se justifiait pas si rien ne permettait de déduire que la parcelle litigieuse se prêterait à un "dézonage" dans le cadre de la réduction éventuelle de la zone constructible de la commune (arrêt TF 1C\_342/2015 du 9 décembre 2015 consid. 5). Dans le cas d'espèce, la parcelle concernée, affectée en zone à bâtir selon un plan approuvé le 9 juillet 1986, se trouvait dans le voisinages de parcelles construites sises tant au nord qu'au sud-ouest. Elle se trouvait en outre à proximité immédiate du centre du village, notamment de l'administration communale. Dans ces circonstances, son affectation à la zone à bâtir n'apparaissait pas d'emblée contraire aux principes de concentration de l'urbanisation et de densification du milieu bâti poursuivis par la LAT. Au surplus, la présence d'une zone à bâtir dépassant les besoins à 15 ans n'est, à elle seule, pas suffisante pour justifier un contrôle préjudiciel de la planification en vigueur et, plus spécialement, à remettre en cause le caractère constructible de la parcelle concernée (arrêt TF 1C\_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.2.1). dd) En l'occurrence, le plan des zones de l'agglomération de Bex a été adopté par le Conseil communal le 20 avril 1983 et approuvé le 9 octobre 1985, de sorte qu'il jouit d'une présomption de conformité aux buts et principes de la LAT (cf. ATF 127 I 103 consid. 6b/aa; arrêt CDAP AC.2020.0154 du 15 décembre 2021 consid. 5a). Ensuite, la parcelle de la constructrice se situe dans un périmètre compact défini par l'agglomération intercantonale Chablais Agglo, ce qui correspond, d'après la mesure R13 du Plan Directeur cantonal (disponible sur Internet à l'adresse: [https://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/the\\_mes/territoire/amenagement/PDCn/Contenu\\_detaille/R13\\_Chablais\\_agglo.pdf](https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/the_mes/territoire/amenagement/PDCn/Contenu_detaille/R13_Chablais_agglo.pdf)) au territoire largement urbanisé, bien desservi par les transports publics et pourvus d'équipements et services de niveau régional ou suprarégional. La mesure R13 prévoit que l'accueil des nouveaux habitants devra être concentré à l'intérieur de ce périmètre. Le surdimensionnement de la zone à bâtir de la Commune de Bex ne concerne que le périmètre

hors centre. Le périmètre compact d'agglomération, auquel est intégrée la parcelle litigieuse, n'étant pas surdimensionné, il n'y a de toute façon pas lieu de déterminer si les conditions d'un contrôle préjudiciel de la planification sont remplies. Au surplus, lorsqu'il s'est rendu sur place, le 28 janvier 2021, le tribunal a constaté que le projet prévu était destiné à prendre place dans une zone à bâtir largement occupée. Le projet litigieux est situé dans un quartier résidentiel, construit d'habitations individuelles et collectives tant anciennes que récentes. Le tribunal a également constaté que la parcelle 6797 était la seule parcelle située le long de la Route de l'Allex qui n'était pas construite. Le tribunal relève encore que la parcelle litigieuse, desservie par la Route de l'Allex qui la longe, est équipée. Les recourants critiquent la desserte du secteur en transports publics. Cette critique doit toutefois être relativisée puisque le site Google Maps signale que la gare est accessible en 13 minutes à pied, pour un trajet d'un kilomètre. A distance similaire, toujours selon Google Maps, se trouvent les services usuels (magasins d'alimentation, administration communale, banque). c) En définitive, les conditions d'un contrôle préjudiciel de la planification communale ne sont pas données. Même si tel était le cas, compte tenu de sa situation en périmètre compact d'agglomération et du contexte du secteur observé sur place, l'affectation de la parcelle litigieuse à la zone à bâtir n'apparaît pas d'emblée contraire aux principes de concentration de l'urbanisation et de densification du milieu bâti poursuivis par la LAT. Il s'ensuit qu'en l'absence d'autre élément, la seule ancienneté de la planification communale ne permet pas de remettre en cause le caractère constructible de la parcelle litigieuse.

#### **E. 4**

Les recourants font ensuite valoir que la densité du projet serait excessive. a) Pour rappel, l'art. 217 RPE, applicable à toutes les zones, prévoit que l'indice d'utilisation de la parcelle – limité à 0,45 au maximum en zone d'habitat à moyenne densité (cf. art. 35 RPE) – est le rapport entre la surface habitable brute des planchers et la surface de la parcelle (al. 1). La surface habitable brute des planchers d'un bâtiment s'obtient en additionnant la surface des différents étages, calculée sur la base des dimensions extérieures des façades du bâtiment; n'entrent pas en ligne de compte dans le calcul: les surfaces des balcons, garages incorporés aux bâtiments, sous-sols et les parties du rez-de-chaussée qui ne sont destinées ni à l'habitation, ni à des fins commerciales (al. 2). L'art. 217 al. 3 RPE réserve l'art. 225 al. 2, relatif aux dépendances. L'art. 225 RPE est libellé comme il suit: ■La Municipalité est compétente pour autoriser, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines, la construction de dépendances peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée d'une hauteur maximum de 4.50 m. au faîte. Par dépendances, on entend des buanderies, garages particuliers pour une ou deux voitures, etc. Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Si la surface bâtie de ces dépendances ne dépasse pas le tiers de la surface bâtie au sol des bâtiments principaux, il n'en est pas tenu compte dans le calcul des indices d'occupation et d'utilisation." L'art. 97 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700,11) précise par ailleurs que la surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol et de la hauteur du bâtiment. b) En l'espèce, la parcelle 6797, dans son état actuel, est le résultat d'une division parcellaire effectuée en juin 2018. Une surface de 1'936 m<sup>2</sup> a alors été transférée de la parcelle 284 à la parcelle 6797. La parcelle 284, d'une surface après

fractionnement de 295 m<sup>2</sup>, est construite depuis 1911 d'une habitation et d'un garage qui ont subi récemment des transformations. Suite à l'arrêt de la CDAP du 17 mai 2021, la constructrice a soumis à l'enquête complémentaire du 4 septembre au 3 octobre 2021 un nouveau projet afin de tenir compte du dépassement du CUS de la parcelle 284 résultant du fractionnement de 2018 dont la parcelle 6797 était issue. La constructrice explique qu'elle a ainsi réduit les surfaces habitables brutes des planchers de son projet par rapport au projet initial par l'attribution de 102 m<sup>2</sup> de surface de parcelle constructible à la parcelle 284, laissant un solde de (1'936 – 102 =) 1'834 m<sup>2</sup> à disposition de la parcelle 6797, représentant (1'834 x 0.45 =) 825.30 m<sup>2</sup> de surface habitable brute de planchers. La constructrice conclut que le projet modifié totalise 824.23 m<sup>2</sup> de surface habitable brute de planchers, soit moins que le maximum possible compte tenu de la restriction de droit public non inscrite au registre foncier, de sorte qu'il est réglementaire. Les recourants critiquent ce calcul, reprenant celui auquel le tribunal s'était livré dans son arrêt du 17 mai 2021. Or, conformément à l'injonction du tribunal, la municipalité intimée a fait procéder à un calcul des surfaces habitables des constructions sises sur la parcelle 284. C'est le bureau D.\_\_\_\_\_ qui y a procédé, établissant la fiche de calculs du 29 juin 2021 figurant au dossier. Cette fiche est antérieure à la mise à l'enquête publique du nouveau projet de la constructrice. Elle reproduit les plans des étages et la coupe transversale de l'habitation construite sur la parcelle 284. Il est ainsi inexact de soutenir qu'aucune pièce du dossier ne permet de déterminer comment les surfaces ont été retenues. Au demeurant, il n'y a pas de raison de penser que ce document ne faisait pas partie du dossier d'enquête, lequel pouvait être consulté par les opposants. Dans ce contexte, on ne saurait retenir de violation du droit d'être entendus des recourants. Les calculs résultant de ce document sont les suivants:

Surface de plancher, selon RF après travaux : (y compris l'isolation périphérique ajoutée)  
**MAISON :**        Sous-sol: 46.5 m<sup>2</sup> Rez: 74.0 m<sup>2</sup> dont habitable 38.75 m<sup>2</sup> Etage 1 : 74.0 m<sup>2</sup> Etage 2 : 74.0 m<sup>2</sup> Total: 268.5 m<sup>2</sup> **GARAGE :** 24.2 m<sup>2</sup>  
= inférieur à 1/3 de la surface au sol (74.0 m<sup>2</sup>) Il n'est donc pas tenu compte dans la SBP selon art. 225 RPE Surfaces brutes de plancher pour calcul du CUS : (sans l'isolation périphérique ajoutée, selon art. 97 LATC) Rez: 38.75 m<sup>2</sup> Etage 1: 70.00 m<sup>2</sup> Etage 2: 70.00 m<sup>2</sup> Total: 178.75 m<sup>2</sup> Surface de la parcelle: 295 m<sup>2</sup> CUS max autorisé: 0.45 Surface autorisée: 295 x 0.45 = 132.75 m<sup>2</sup> Différence: 178.75 – 132.75 = 46.00 m<sup>2</sup> de SBP 46.00/0.45 = 102 m<sup>2</sup> de terrain constructible Tout d'abord, il n'y a pas de raison de douter de l'exactitude des mesures des surfaces. Les recourants ne les contestent du reste pas mais reprochent en revanche à l'autorité intimée et à la constructrice d'avoir tenu compte d'une surface habitable brute des planchers insuffisante pour le rez-de-chaussée de l'habitation sise sur la parcelle 284. c) Les calculs reproduits ci-dessus tiennent compte d'une surface habitable de 38.75 m<sup>2</sup> pour le rez-de-chaussée de dite habitation. Cette mesure correspond à la surface de la pièce dans laquelle le tribunal s'est précédemment rendu et au sujet de laquelle il avait constaté qu'elle était objectivement habitable (en réf.ence aux considérations développées au consid. 3e de l'arrêt AC.2020.0304 précité, auxquelles il est renvoyé). Faute de mesures précises, le tribunal avait estimé la surface de ce local à environ 30 m<sup>2</sup> et jugé qu'il fallait en tenir compte dans le calcul de la surface habitable brute des planchers. Désormais, le tribunal dispose d'une mesure de surface précise, de 38.75 m<sup>2</sup>, qu'il faut prendre en considération. Les recourants préconisent d'ajouter à cette surface celle des toilettes et celle de l'espace de l'escalier qui permet d'accéder à l'étage, de sorte que c'est une surface minimale de 56.98 m<sup>2</sup> qui devrait être retenue pour le rez-de-chaussée, d'après leurs propres calculs. S'agissant des toilettes,

le tribunal retient qu'elles ne sont pas accessibles directement depuis le local habitable du rez-de-chaussée, de sorte qu'il faut sortir du local en question pour s'y rendre. Elles ne se prêtent au demeurant pas au séjour durable des personnes. Dans ces conditions, l'autorité intimée pouvait légitimement considérer que leur surface n'était pas habitable. Concernant l'espace de l'escalier qui permet d'accéder à l'étage depuis le rez-de-chaussée, le tribunal constate qu'il n'est comptabilisé ni sur les plans de l'habitation sise sur la parcelle 284, ni sur les plans du projet litigieux. La surface des escaliers est en revanche comptabilisée dans les étages supérieurs. Une telle pratique, qui consiste à ne compter qu'une fois la surface de l'escalier - sans additionner celle au niveau d'où il part et celle au niveau où il arrive - correspond à la pratique d'autres autorités communales et la CDAP a déjà jugé qu'elle n'était pas critiquable (cf. arrêt CDAP AC.2017.0281 et 0282 du 11 février 2019 consid. 3ccc et les nombreuses réf. citées). En conclusion, on ne saurait voir dans l'appréciation de l'autorité intimée, qui n'a pas tenu compte de ces surfaces dans la détermination de la surface habitable brute des planchers du rez-de-chaussée, une violation de la large autonomie dont elle dispose dans l'application du droit des constructions (rappelée dans la jurisprudence citée au consid. 3b de l'arrêt AC.2020.0304 précité). Mal fondé, le grief doit être rejeté. d) Les recourants reprochent également à l'autorité intimée et à la constructrice d'avoir fait varier la surface habitable brute des planchers des étages de ce bâtiment selon qu'il s'agit de définir l'indice d'utilisation du sol de la parcelle (en application de l'art. 217 RPE) ou selon qu'il s'agit de décider s'il faut comptabiliser ou non la surface des dépendances dans le calcul de l'indice d'utilisation (en application de l'art. 225 RPE) en tenant compte - ou non - de l'isolation périphérique (en référence à l'art. 97 al. 3 LATC). S'agissant de ce deuxième grief, le tribunal retient qu'il n'existe effectivement pas de motif justifiant d'opérer une telle distinction. En effet, l'art. 217 RPE, siège de la matière, définit l'indice d'utilisation d'une parcelle comme le rapport entre la surface habitable brute des planchers et la surface de la parcelle (al. 1), la surface habitable brute des planchers s'obtenant en additionnant la surface des différents étages, calculée sur la base des dimensions extérieures de façades du bâtiment (al. 2 a. i.). L'art. 217 al. 3 RPE réserve l'art. 225 al. 2, qui permet de ne pas comptabiliser la surface bâtie des dépendances - à l'instar du garage litigieux construit sur la parcelle 284 - dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol à la condition toutefois que celle-ci ne dépasse pas le tiers de la surface bâtie au sol des bâtiments principaux. Il est ainsi fait référence dans ces deux dispositions à une notion identique d'indice d'utilisation du sol. Or, en application de l'art. 97 al. 3 LATC, la surface des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'utilisation ou d'occupation du sol. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération l'isolation supplémentaire posée à l'occasion des travaux réalisés récemment sur l'habitation de la parcelle 284 ni pour calculer l'indice d'utilisation du sol ni pour décider s'il faut inclure ou exclure la surface du garage. La différence opérée par la fiche de calcul reproduite au considérant 4b ci-dessus, qui n'exclut pas systématiquement la surface des éléments de construction permettant une isolation supérieure du bâtiment, ne repose sur aucune disposition légale. Elle aboutit en outre à un résultat inadmissible puisqu'elle permet de ne pas tenir compte de la surface bâtie du garage alors que, comme on le verra ci-dessous, sa surface est en réalité supérieure au tiers de la surface bâtie au sol de l'habitation, et de diminuer de ce fait artificiellement la surface brute de plancher pour calculer le l'indice d'utilisation de la parcelle. Il s'ensuit que le calcul doit être rectifié comme il suit. Tout d'abord, la surface bâtie du garage, de 24.2 m<sup>2</sup>, doit être comptabilisée dans le calcul de

l'indice d'utilisation de la parcelle 284, puisque sa surface excède le tiers de la surface au sol du bâtiment principal, qui est de 70 m<sup>2</sup> sans l'isolation périphérique ajoutée. Il s'ensuit que la surface constructible de la parcelle 284 s'élève au maximum à (295 m<sup>2</sup> x 0.45 =) 132.75 m<sup>2</sup>. L'indice d'utilisation de la parcelle est ainsi dépassé de (178.75 m<sup>2</sup> pour l'habitation + 24.2 m<sup>2</sup> pour le garage – 132.75 m<sup>2</sup> =) 70.2 m<sup>2</sup>. C'est en conséquence (70.2 m<sup>2</sup> : 0.45 =) 156 m<sup>2</sup> – et non 102 m<sup>2</sup> – qu'il faut retrancher de la surface constructible de la parcelle 6797. Le solde à disposition de la parcelle 6797 est donc de (1'936 m<sup>2</sup> – 156 m<sup>2</sup> =) 1'780 m<sup>2</sup>. Au final, cela représente (1'780 x 0.45 =) 801 m<sup>2</sup> de surface habitable brute de planchers. Le projet litigieux, qui totalise 824.23 m<sup>2</sup> de surface habitable brute de planchers, est ainsi excessif. Ce dépassement condamne à nouveau à lui seul le projet. Il convient toutefois cette fois-ci d'examiner les autres griefs soulevés par les recourants, dans un souci d'économie de procédure.

#### **E. 5**

Les recourants invoquent une violation des art. 35, 217 et 225 RPE en relation avec le calcul de la surface habitable brute des planchers des villas projetées. Afin de réduire la surface habitable brute des planchers par rapport au premier projet, la constructrice a prévu de condamner une partie d'une chambre des villas A, B, C et D située à l'étage, sur le garage. La constructrice a ainsi prévu de supprimer la porte qui reliait le réduit initialement prévu à cette chambre à coucher, pour en faire un espace inaccessible. Cet espace est totalement dépourvu d'ouverture. Il convient de trancher le principe de savoir si ces espaces, indépendamment de leurs mesures, doivent être ou non considérés comme habitables et, partant, s'il doit en être tenu compte dans le compte des surfaces habitables brutes des planchers. Tandis que la constructrice expose que ces espaces seront fermés par un mur de briques de 20 cm, sans éclairage naturel, ni chauffage, ni ventilation, les recourants plaident qu'une ouverture sur cet espace reste possible, ce qui permettrait de rendre cette surface habitable, puisqu'elle communiquerait avec une chambre à coucher. Ils ajoutent qu'une telle ouverture était au demeurant initialement prévue. Evoquant la jurisprudence citée au consid. 3d de l'arrêt AC.2020.0304 précité, les recourants font également valoir que même si, actuellement, ces surfaces ne répondent pas en tous points aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale en termes de volume, d'éclairage et de hauteur des pièces, elles seront vraisemblablement utilisées pour l'habitation, de sorte qu'elles doivent être comptabilisées. Au final, le projet ne respecterait pas l'indice d'utilisation du sol. En l'occurrence, tels qu'ils sont dessinés sur les plans, les locaux litigieux sont inutilisables. Ils n'ont pas d'accès, ni d'éclairage naturel, ni de ventilation. Ils ne sont en conséquence pas habitables. La seule crainte que ces surfaces soient finalement affectées à un autre usage que celui initialement prévu par le projet – ici au moyen de la création d'une porte qui n'est pas dessinée sur les plans –, ne permet pas d'en tenir compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol (cf. arrêt CDAP AC.2018.0294/2018.0312 du 16 janvier 2019 consid. 6c et la réf. citée). Il appartiendra au demeurant à la municipalité, lors de la délivrance du permis d'habiter, de s'assurer que les travaux auront été exécutés conformément aux plans d'enquête. Enfin, on ne voit pas à quelle autre disposition, légale ou réglementaire, la création de ces surfaces contreviendraient. Sur le principe, le procédé doit être ainsi admis.

#### **E. 6**

Les recourants sont aussi d'avis que la deuxième cave de la villa individuelle E, qui dispose d'un accès extérieur, de même que les locaux techniques des villas A, B, C et D sont en réalité habitables. En l'espèce, deux caves sont prévues au sous-sol de la villa E. L'une

d'entre elles, de 32.94 m<sup>2</sup>, dispose d'une porte s'ouvrant sur l'extérieur et d'un soupirail pour l'éclairer. Cependant, la hauteur du sous-sol, de 2.22 m, est clairement inférieure à la hauteur minimale de 2.40 m prévue à l'art. 27 al. 2 RLATC pour rendre la pièce habitable. L'éclairage, au moyen d'un seul soupirail paraît également insuffisant au regard de l'art. 28 al. 1 RLATC. Même à supposer que la porte donnant sur l'extérieur soit vitrée, ce qui ne résulte pas des plans, il y a lieu de tenir compte du fait qu'elle est enterrée, à 2.66 m en dessous du terrain naturel, ce qui réduit considérablement la luminosité. Enfin, la constructrice conteste que la cave en question serait chauffée. Il n'y a pas d'élément qui permette de mettre en doute cette affirmation. Quant aux locaux techniques des villas A, B, C et D, on ne saurait les considérer comme habitables, en raison de leur petite dimension (un peu plus de 8 m<sup>2</sup>), du fait qu'ils ne sont ni éclairés, ni ventilés, d'après les plans. Au surplus, on ne peut guère reprocher au projet de prévoir des locaux techniques distincts s'agissant d'habitations qui ne comportent pas de sous-sol où les installer. Dans ces conditions, c'est sans commettre d'abus de son pouvoir d'appréciation que la municipalité intimée a considéré que ces caves et locaux techniques n'étaient pas habitables.

## **E. 7**

Les recourants s'en prennent ensuite au fractionnement prévu par le projet litigieux. Le projet entraîne en effet la création de quatre nouvelles parcelles (6815, 6816, 6817 et 6818) et la réduction correspondante de la surface de la parcelle 6796. Dans la mesure où l'indice d'utilisation du sol prévu à l'art. 35 RPE pour les villas B, C et D est dépassé, la constructrice a prévu de faire inscrire au registre foncier une mention de restriction de droit public. Les conditions posées à l'art. 211 RPE pour octroyer une dérogation dans ce contexte ne seraient pas remplies selon les recourants, qui invoquent l'absence de circonstance imposant une solution particulière au sens de cette disposition. Ces derniers invoquent également les inconvénients majeurs qui résulteraient d'une telle dérogation, eu égard au fait que les villas C et D, pour lesquelles le dépassement du coefficient d'utilisation du sol est très important, se trouvent sous leurs fenêtres. En définitive, le projet serait trop dense par rapport à la réglementation applicable à la zone de moyenne densité dans laquelle il se trouve. Il s'agit là également de trancher une question de principe puisque, comme on l'a vu ci-dessus, le projet litigieux totalise une surface habitable brute de planchers excessive, qu'il faudra réduire, ce qui entraînera ipso facto une modification de la péréquation des surfaces en question entre les parcelles nouvellement créées. Pour rappel, l'art. 83 LATC prévoit que tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone (al. 1). La mention est accompagnée d'un plan coté et indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause (al. 2). Dans la Commune de Bex, l'art. 211 al. 1 RPE, intitulé ■ Réduction de la distance à la limite et dérogation de minime importance », prévoit ce qui suit: ■ Lorsque la topographie, la forme de la parcelle, les accès, l'intégration au site ou la conception de la construction imposent une solution particulière, la municipalité peut accorder une dérogation de minime importance aux règles sur les constructions autres que celles visées à l'alinéa suivant s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour autrui. Dans les mêmes circonstances, la municipalité peut accorder une dérogation: a) à l'exigence de distance entre un bâtiment et une limite de propriété, à condition que la distance minimale entre bâtiments voisins soit respectée; b) à l'exigence d'une surface minimale de la parcelle, ou du coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, à condition que cette

exigence se trouve entièrement remplie par un groupe de parcelles voisines considérées dans leur ensemble. La dérogation accordée sous lettre a) ou b) fait l'objet d'une mention au registre foncier, requise sur la base d'une convention entre les propriétaires intéressés et la Municipalité. La dérogation mentionnée est opposable à tout propriétaire des parcelles en cause. " L'art. 83 LATC interdit les fractionnements de parcelles ayant pour objet de rendre non conformes les constructions existantes, mais ne dit rien en revanche sur la possibilité de changement de limites afin d'améliorer la constructibilité d'une parcelle. D'après la jurisprudence, ce silence ne rend pas pour autant illicite ce procédé, qui relève pour l'essentiel du droit privé et il en va de même du transfert des possibilités de bâtir, pour autant qu'il s'effectue entre deux parcelles contiguës et que la surface mise à contribution pour le calcul de la surface constructible ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul. Cela peut intervenir par l'inscription d'une servitude de non-bâtir en faveur de la commune ou de toute autre restriction de droit public susceptible de prévenir une utilisation excessive du bien-fonds. La mention au registre foncier du transfert de surface de plancher habitable constitue un instrument admissible (cf. arrêt TF 1C\_252/2014 du 4 novembre 2014 consid. 2.2). En l'espèce, le tribunal retire des plans mis à l'enquête que le fractionnement de la parcelle 6797 et l'inscription d'une mention de droit public en relation avec la répartition du potentiel constructible entre les biens-fonds nouvellement créés sont dictés par la forme irrégulière de la parcelle 6797, qui présente quatre angles aigus et un angle obtus. Une telle configuration complique manifestement la constructibilité du terrain. Il s'ensuit que l'autorité intimée pouvait considérer, sans abus, que la forme de la parcelle imposait une solution particulière au sens de l'art. 211 RPE. Les recourants soutiennent que l'opération entraînerait pour eux un inconvénient majeur, puisque les villas C et D, pour lesquelles le dépassement des surfaces habitables brutes des planchers est, d'après le plan cadastral établi par le géomètre le 19 juillet 2021, de 21.68 m<sup>2</sup> et de 27.98 m<sup>2</sup>, se trouvent sous leurs fenêtres. Or, comme le relève la constructrice, cet argument n'est pas pertinent, puisque la distance entre l'habitation des recourants et les villas projetées est dictée par les règles relatives à la distance à la limite qui est fixée par l'art. 32 RPE pour la zone d'habitat à moyenne densité à 3 m au minimum. Cette distance est plus que respectée en l'occurrence, puisqu'elle est de 4.94 m. Au final, les possibilités de construire ne devront toutefois excéder les normes de densité prévues pour l'ensemble des parcelles nouvellement constituées. Sous cette réserve, le principe du fractionnement de la parcelle initiale et de la répartition du potentiel constructible entre les parcelles nouvellement créées est admissible.

## **E. 8**

+ 10% arrondi au chiffre supérieur). En conclusion, suivant que l'on applique l'une ou l'autre règle, on ne parvient pas à la différence significative dont font état les recourants – qui comptabilisent 12 places au lieu de 10 en raison d'une mauvaise lecture des plans – puisque la différence en question n'est en réalité que d'une place. Quoiqu'il en soit, dans une jurisprudence qui a fait l'objet d'une procédure de coordination au sens de l'art. 34 du règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 (ROTC; BLV 173.31.1), la Cour de céans a jugé que l'art. 24 al. 3 LATC, dans sa teneur au 1<sup>er</sup> septembre 2018, ne constitue pas une base légale suffisante pour appliquer l'art. 40a RLATC, qui impose l'application des normes VSS à défaut de réglementation communale conforme à ces dernières (cf. arrêt CDAP AC.2019.0060 du 6 janvier 2021 consid. 4d). Dans un tel contexte, on ne saurait retenir qu'en autorisant deux places par logement l'autorité intimée aurait interprété de manière insoutenable son règlement. Le texte clair de l'art. 249 RPE prévoit en effet la possibilité d'aménager deux places ou deux garages par logement. Mal

fondé, le grief relatif au nombre de cases de stationnement doit être en conséquence rejeté.

#### **E. 9**

Les recourants critiquent encore les terrasses des villas C et D, de quelques mètres carrés, aménagées en partie dans la limite de leur propriété, à proximité immédiate de l'entrée de leur propriété et de leurs chambres. La raison invoquée est que ces terrasses seraient cause de nuisances importantes, en particulier en été, avec les repas, grillades et jeux d'enfants qui s'y dérouleront. Il y a lieu tout d'abord de préciser que les terrasses ne constituent pas des dépendances au sens de l'art. 39 RLATC mais des ouvrages assimilés à des dépendances au sens de cette disposition. Il s'ensuit que de tels aménagements ne peuvent être réalisés dans les espaces réglementaires qu'à la condition qu'ils n'entraînent aucun préjudice pour les voisins au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC (pour un développement à ce sujet, voir l'arrêt CDAP AC.2020.0260 du 7 juillet 2021 consid. 2b ; cf. également arrêts CDAP AC.2021.0271 du 30 mai 2022 consid. 5 AC.2019.0046 du 23 avril 2020 consid. 4 précités. Dans le cas particulier, le tribunal retient que la seule présence de terrasses dans un quartier d'habitation ne paraît pas entraîner en soi un préjudice notable pour le voisinage. De tels aménagements sont fréquents dans ce genre de secteur et la villa des recourants en est du reste également dotée. Par ailleurs, les deux terrasses litigieuses sont de dimensions modestes puisque, mesurées sur plan, elles représentent (3 m x 5 m =) 15 m<sup>2</sup>. Enfin, lorsqu'il s'était rendu sur place lors de l'instruction du premier recours, le tribunal avait constaté que les recourants avaient eux-mêmes aménagé une terrasse dallée au sud-ouest de leur habitation et que celle-ci était séparée de la parcelle litigieuse par le chemin d'accès à leur propriété, ce qui est de nature à limiter la perception d'éventuelles nuisances émanant des terrasses voisines. Quant aux bruits de comportement qui pourraient être perceptibles depuis les chambres des recourants et constituer des nuisances en raison, par exemple, de leur intensité, le tribunal relève que la problématique devra être le cas échéant réglée par des mesures de police, qui sont destinées à assurer la tranquillité du voisinage. Dans ces conditions, les terrasses projetées n'entraînent pas d'inconvénients appréciables pour les recourants et l'autorité intimée n'a pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en autorisant ces aménagements.

#### **E. 10**

Dans un ultime grief, les recourants considèrent que le projet violerait les règles relatives à l'ordre contigu. D'après eux, la zone commanderait de ne pas construire trois bâtiments distincts mais de concentrer le bâti, en ordre contigu. L'autorité intimée soutient que les conditions posées à l'art. 32 RPE, qui traite de l'implantation des bâtiments, ne sont pas remplies pour exiger que l'ordre contigu soit respecté. La constructrice ajoute que l'argument des recourants tombe à faux compte tenu du projet de morcellement de la parcelle 6797. Selon l'art. 32 RPE, applicable à la zone d'habitat à moyenne densité, l'ordre contigu est obligatoire partout où existe un commencement d'exécution, à l'intérieur de la zone et aux limites de celle-ci; cependant, la municipalité peut autoriser également l'ordre contigu lorsqu'il y a entente entre les voisins pour construire simultanément. Dans le cas particulier, il faut constater qu'il n'y a aucun commencement d'exécution qui permettrait d'exiger un ordre contigu. Le fait qu'une construction simultanée soit prévue ne permet pas d'exiger une réalisation en ordre contigu non plus. En effet, l'art. 32 RPE ne prévoit dans un tel cas de figure qu'une possibilité d'autoriser l'ordre contigu et non une obligation. Dans ces conditions, on ne saurait faire grief à l'autorité intimée de ne pas avoir exigé que les bâtiments soient implantés en ordre contigu.

## **E. 11**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à la réforme de la décision entreprise en ce sens que le permis de construire est refusé. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). 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 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 les dépens (arrêt CDAP AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 3 et les réf. citées). Il appartient en conséquence à la constructrice, qui succombe, de supporter les frais de justice. Les recourants, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens (cf. art. 49 al. 2 et 56 LPA-VD). L'autorité intimée, dont la décision est réformée, n'a pas droit à des dépens pour l'intervention de son conseil.

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