

VD_OMNI AC.2022.0219 vom 3. März 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-03-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0219

FR: VD_OMNI AC.2022.0219 du 3 mars 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0219 del 3 marzo 2023

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Sullens, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____ | Une enquête publique complémentaire n'est pas nécessaire pour des modifications qui tendent à supprimer ou corriger des éléments critiqués par les opposants (c. 2). Réparation dans le cadre du recours d'un éventuel défaut de motivation de la décision (c. 3). Peut être qualifié de villa unique comprenant deux logements, et non de villas jumelées ou mitoyennes, le bâtiment dont le sas d'entrée est partagé et le sous-sol entièrement commun (c. 4). Piscine de 50 m² munie d'un abri télescopique : il s'agit d'une piscine non couverte, qui ne peut plus être qualifiée de dépendance au vu de sa taille, mais qui n'entre pas dans la surface bâtie car le règlement communal l'en exclut expressément. Examen du respect de la surface bâtie sur la base du plan du rez-de-chaussée qui présente la plus grande surface en plan. Calcul de la surface bâtie par la Municipalité confirmé (c. 5). Recours rejeté.

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 (art. 96 LPA-VD), le recours est intervenu en temps utile. 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 propriétaires de la parcelle voisine du projet et qui ont formé opposition lors de l'enquête publique, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il convient d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Dans un premier grief de forme, les recourants soutiennent que la Municipalité a violé l'art. 111 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) et 72b du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1) au motif que les plans mis à l'enquête publique ont fait l'objet de modifications ultérieures qui ne sont pas de minime importance et qui requerraient une mise à l'enquête complémentaire. a) 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). 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,

dès lors que celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (cf. arrêts AC.2016.0283 du 9 mars 2017 consid. 3a; AC.2016.0112 du 22 décembre 2016 consid. 8a; AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 4a et les arrêts cités) .

b) En l'espèce, les modifications apportées au sas d'entrée à la suite de l'enquête publique (suppression du balcon et des trois ouvertures en façade donnant sur cet élément) tendent à corriger des points critiqués par les recourants et vont dans le sens d'une diminution de l'importance du projet. La nouvelle ouverture en façade adjacente ne constitue qu'un report en version réduite de l'une des ouvertures supprimées. Quant aux deux places de parc supplémentaires dessinées sur les plans du garage souterrain, elles ne constituent pas une réelle modification du projet en ce sens que l'espace considéré était déjà affecté à un garage et que son gabarit n'est pas modifié. Partant, le fait de ne pas avoir exigé une enquête publique complémentaire ne prête pas le flanc à la critique, étant précisé que la procédure suivie n'a pas porté préjudice aux recourants. On relève au surplus que la décision municipale du 14 juin 2022 indique clairement que le permis de construire est délivré à la condition expresse que le projet soit modifié de façon à supprimer les interruptions de l'avant-toit, ce qui correspond précisément à l'un des objectifs des plans modifiés. Les recourants ont eu la faculté de prendre connaissance de ces nouveaux plans dans le cadre de la procédure de recours et de se déterminer à leur propos, de sorte que toute éventuelle violation de leur droit d'être entendu a par ailleurs été réparée dans le cadre du recours. Ce grief doit donc être écarté.

E. 3

Les recourants font encore valoir que la Municipalité n'aurait pas motivé sa décision s'agissant du grief soulevé dans leur opposition relatif au respect de la surface bâtie. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. ; RS 101) et 27 al. 2 Cst-VD, comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170 s.; 142 III 48 consid. 4.1.1 p. 52 s.). Une violation du droit d'être entendu ne conduit pas nécessairement dans tous les cas à l'annulation de la décision attaquée, le vice pouvant être réparé par la procédure de recours subséquente à différentes conditions. Au nombre de celles-ci figure l'exigence que l'autorité de recours dispose en principe du même pouvoir d'appréciation que l'autorité de première instance et qu'il ne résulte pas une péjoration de la situation juridique du recourant. La réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en règle générale, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée; cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 136 V 117 consid. 4.2.2.2; TF 6B_1251/2016 du 19 juillet 2017 consid. 3.1). b) En l'occurrence, il est vrai que la Municipalité ne s'est pas prononcée sur ce grief dans le cadre de sa décision de levée d'opposition. Elle s'est toutefois clairement déterminée dans le cadre de sa réponse au recours. Les recourants ont ensuite déposé une réplique, de sorte qu'ils ont eu la possibilité de prendre position à ce sujet en connaissance de cause. Même si l'on devait admettre que

leur droit d'être entendu a été violé par la décision attaquée, cette violation a été réparée en procédure de recours. La décision attaquée ne saurait donc être annulée pour ce motif.

E. 4

Les recourants estiment ensuite que la construction projetée doit être qualifiée de villas mitoyennes/jumelles et non de maison comprenant deux logements, de sorte qu'elle ne respecte pas les règles sur la densité. a) Selon l'art. 50 RPGA, la zone résidentielle est destinée aux villas ou maisons familiales comptant au plus 2 logements principaux et 1 studio d'une surface maximum de 50 m². L'art. 52 RPGA, consacré à la « densité », prévoit que : « La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1500 m² par villa. En cas de constructions mitoyennes, chaque bâtiment comprendra une parcelle distincte. La surface bâtie au sol ne peut excéder 1/8 de la surface, piscine non couverte non comprise. Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) (13) n'excédera pas 0.25 (au sens des directives de l'ORL 514 420). » b) 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 (cf. arrêts AC.2019.0161 du 8 janvier 2020 consid. 1b/bb; AC.2019.0052 du 28 octobre 2019 consid. 2b; AC.2018.0435 du 12 août 2019 consid. 2a). Cette solution a été confirmée par la jurisprudence fédérale qui retient également que, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et que celle-ci est dûment motivée, la juridiction de recours doit la respecter; en dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_499/2017 du 19 avril 2018 consid. 3.1.2). Comme l'a rappelé l'arrêt CDAP AC.2019.0052 du 28 octobre 2019, la jurisprudence admet qu'une villa de deux appartements puisse être divisée non pas seulement horizontalement mais également verticalement (cf. RDAF 1986 p. 334). Comme relevé dans l'arrêt résumé à la RDAF 1986, deux villas jumelées et une villa de deux appartements peuvent ainsi se ressembler fortement et il est délicat de trancher entre ces deux types de constructions lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, le règlement communal ne fournit pas de précision sur la distinction à faire entre les villas jumelles ou mitoyennes, d'une part, et les villas familiales de deux appartements, d'autre part. On peut toutefois se référer à la jurisprudence, qui a arrêté un certain nombre de critères. Il en ressort notamment que lorsque le mur médian partageant le bâtiment est interrompu dans le but de permettre l'aménagement de locaux communs, on ne se trouve ni en présence de villas mitoyennes ni même de villas jumelées, mais d'une villa unique de deux appartements (cf. arrêt AC.2012.0288 du 13 mars 2013 consid. 2c; RDAF 1986 p. 334). La jurisprudence a également relevé que les villas jumelées comprennent chacune les éléments essentiels d'une villa, notamment leurs propres locaux de service (entrée, buanderie, cave, garage), la présence d'une chaufferie commune étant toutefois admise (cf. RDAF 1986 p. 334). Appelée à statuer dans une affaire relative à la commune de Sullens, la CDAP a jugé que l'on n'était pas en présence de villas jumelées ou mitoyennes lorsque les logements jouissaient d'un hall d'entrée commun et que la construction ne présentait pas visuellement les éléments caractéristiques de la mitoyenneté, quand bien même chaque logement disposait de ses propres caves et locaux techniques auxquels on accédait par des escaliers

distincts, de son propre système de chauffage et d'espaces extérieurs distincts à usage exclusif (AC.2019.0052 du 28 octobre 2019 (consid. 4d). c) En l'occurrence, le bâtiment projeté présente une forme en « L », chaque branche de celui-ci étant composé d'un logement sur deux niveaux. Le coude extérieur de l'immeuble projeté, sur un seul niveau, accueille un hall d'entrée constituant l'accès unique au bâtiment, depuis lequel on accède à chacun des logements. Contrairement à la villa traditionnelle de forme coudée, dont les faîtes de chaque branche du « L » se rejoignent pour se croiser à angle droit, le projet prévoit une orientation inversée des faîtes de sorte que le coude du « L » voit se couper la partie inférieure de deux pans de toit. Cette configuration a pour effet d'isoler visuellement chacune des deux parties du bâtiment. Si cet élément architectural pourrait indiquer que l'on est en présence de deux villas mitoyennes, force est toutefois de constater que l'entrée de celles-ci est commune. De plus, l'entier du sous-sol, constitué de la cave, du local technique et d'un parking souterrain, est entièrement commun. Quant à la terrasse, elle se situe principalement à l'intérieur du coude formé par le bâtiment, suggérant une seule orientation des logements vers le sud-est, à l'exclusion d'espaces extérieurs privatifs séparés. L'emplacement de la piscine et de la place de jeux suggère également un usage commun de ces aménagements. Au final, malgré l'impression laissée par l'orientation des faîtes, on peut admettre que la Municipalité n'a pas abusé de sa latitude de jugement en admettant, au vu des autres éléments indiqués, que le projet constituait une seule villa comprenant deux logements. Par conséquent, le projet respecte l'exigence d'une villa pour 1'500 m².

E. 5

Les recourants contestent le calcul de la surface bâtie. Selon eux, le sas d'entrée, la piscine et le sous-sol doivent être inclus dans les éléments à prendre en compte, de sorte que cette surface serait supérieure au 1/8 e de la surface de la parcelle. a) Conformément à l'art. 79 RPGA, la surface bâtie de chaque bâtiment se calcule sur l'étage de la plus grande surface, compte non tenu notamment des terrasses non couvertes, perrons, seuils, balcons et piscines non couvertes ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du terrain naturel au point le plus défavorable. Il est également fait abstraction des dépendances définies à l'art. 77 RPGA. Selon l'art. 77 RPGA, la Municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines la construction d'une ou deux dépendances ne portant pas un préjudice sensible aux voisins et dont l'addition des surfaces ne dépassera pas 40 m². L'autorisation requiert l'accord écrit du voisin (al. 1). Par dépendances, on entend des garages pour une ou deux voitures, bûchers, pavillons de jardin, etc., ne pouvant en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle (art. 39 RLATC) (al. 2). b) En premier lieu, on relève que, selon les plans mis à l'enquête (en particulier le plan 478-200-00), la surface prise en compte pour calculer la surface bâtie inclut bien le sas d'entrée, de sorte que les recourants tombent à faux lorsqu'ils indiquent que tel ne serait pas été le cas. c) Concernant la piscine existante, dont la surface atteint 50 m², il convient tout d'abord de constater qu'en application de l'art. 77 al. 1 RPGA, elle ne peut être considérée comme une dépendance étant donné qu'elle dépasse la surface maximale de 40 m² autorisée à ce titre. S'agissant du respect du coefficient d'occupation du sol (COS), la jurisprudence a précisé que les ouvrages à ciel ouvert destinés à la pratique du sport, tels que les courts de tennis ou les piscines, étaient des installations qui modifiaient de façon sensible la configuration du sol, tant par les terrassements qu'ils pouvaient nécessiter que par la soustraction d'une portion notable de terrain à la végétation et par l'occupation même de la surface au sol. Ainsi, à défaut de règle spéciale dans les règlements communaux, ces installations sont

soumises aux mêmes dispositions que celles applicables aux constructions et elles doivent être prises en compte dans le calcul du COS (v. RDAF 1980 p. 61-62; v. également Jean-Luc Marti, Distances, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 156; AC.2008.0208 du 26 janvier 2010 consid. 5; AC.2007.0253 du 30 décembre 2008). En l'espèce toutefois, l'art. 79 RPGA exclut expressément les piscines non couvertes du calcul de la surface bâtie. Il ne pose pas de limite de taille et autorise même leur construction en saillie à une hauteur maximale de 50 cm au-dessus du terrain naturel. Au vu de sa formulation, qui indique qu'il est également applicable aux dépendances, cet article s'applique a contrario aussi à des installations ne répondant pas à la définition de dépendance. En estimant qu'une piscine de 50 m² - que l'on peut qualifier de taille moyenne au vu des dimensions de la parcelle - correspondait à la définition de l'art. 79 RPGA, la Municipalité a donc correctement appliqué son règlement communal. S'agissant du couvert de protection télescopique, la Municipalité n'a pas non plus excédé son pouvoir d'appréciation en retenant qu'une telle protection contre les intempéries ne permet pas encore de qualifier la piscine de "couverte" au sens de l'art. 79 RPGA (voir AC.2018.0263 du 13 janvier 2020 consid. 8b). Il est notoire d'une protection à la structure métallique, telle que celle installée sur la piscine litigieuse, permet d'offrir un niveau de sécurité supérieur à celui d'une simple bâche et peut justifier de tolérer un certain volume au-dessus du plan d'eau lorsque ce dispositif est fermé. C'est encore l'endroit de préciser qu'au vu de la photographie produite au dossier, le Tribunal n'a nul besoin de se déplacer sur les lieux pour se rendre compte de la nature et du volume de la protection télescopique concernée. Au final, c'est à bon droit que la Municipalité n'a pas comptabilisé la piscine existante dans la surface bâtie. d) Selon les recourants, la Municipalité aurait encore dû tenir compte de la surface du sous-sol pour calculer la surface bâtie. En vertu de l'art. 84 LATC, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. Cette réglementation n'est toutefois applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage. A ce sujet, l'art. 78 RPGA énonce que les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance jusqu'aux limites de propriété ou entre bâtiments, mais à condition que le profil et la nature du sol ne soient pas sensiblement modifiés et qu'il n'en résulte pas d'inconvénients pour le voisinage. En l'occurrence, la Municipalité a exposé dans sa réponse qu'elle interprétait son règlement en ce sens que seul un étage courant doit être pris en considération, à l'exclusion des sous-sols, pour déterminer la surface bâtie. Elle s'est également référée à l'art. 78 RPGA. Comme on l'a vu plus haut, l'art. 79 RPGA prévoit que la surface bâtie de chaque bâtiment se calcule sur l'étage de la plus grande surface. Quant à lui, l'art. 78 RPGA n'exclut pas la prise en compte des constructions souterraines dans le calcul du COS. Dans ces conditions, on peut se demander s'il est soutenable, comme le fait la Municipalité, d'interpréter l'art. 79 RPGA en ce sens que les étages souterrains peuvent être exclus du calcul du COS. Pour les raisons qui suivent, cette question peut toutefois rester ouverte. En effet, on observe que l'art. 79 RPGA indique que le calcul doit s'effectuer sur l'étage de la plus grande surface. Selon sa lettre, il prévoit ainsi de tenir compte d'un seul niveau, à savoir celui qui présente la plus grande surface en plan, pour déterminer si la construction respecte la surface bâtie. Selon les plans du projet, le sous-sol mesure 169,85 m² et le rez-de-chaussée 178,75 m². C'est donc le niveau du rez-de-chaussée uniquement qui doit être pris en compte pour examiner si la surface bâtie maximale est respectée. Il importe peu alors que le plan du sous-sol ne soit pas

entièrement compris à l'intérieur du plan du rez-de-chaussée. Il reste à examiner si la surface bâtie ainsi définie respecte le règlement communal. e) La parcelle litigieuse mesure 1'500 m². En application de l'art. 52 al. 2 RPGA, elle peut donc accueillir une surface bâtie de 187,5 m², ce qui correspond à 1/8 e de sa surface totale ($1500 / 8 = 187,5$). En incluant le sas d'entrée, la surface bâtie (calculée au niveau du rez-de-chaussée, comme on l'a vu ci-dessus) projetée s'élève à 187,75 m² selon les indications données par les constructeurs. La Municipalité a considéré que ce chiffre respectait la réglementation communale. Ce point de vue peut être confirmé. Il n'est en effet pas déraisonnable de se fonder sur le résultat arrondi au nombre entier pour examiner le respect des conditions réglementaires (voir dans le même sens l'arrêt AC.2016.0213 du 20 mars 2017 consid. 6, qui a admis que, lorsqu'une pente est indiquée en pourcentage, il est admissible d'arrondir le résultat à l'unité supérieure, de sorte qu'une pente de 44,52% peut être considérée comme respectant la valeur minimale de 45%). Au surplus, l'art. 102 RPGA autorisant l'octroi de dérogations portant sur les règles concernant le COS, la Municipalité aurait été fondée à appliquer cette disposition pour admettre ce minime dépassement en application du principe de la proportionnalité. Au final, le grief relatif au non respect de la surface bâtie maximale doit être rejeté.

E. 6

Les recourants estiment encore que le calcul du coefficient d'utilisation du sol (CUS), qui ne doit pas excéder 0,25 selon l'art. 52 al. 3 RPGA, n'aurait pas été correctement calculé car ignorant certaines surfaces. Ils admettent néanmoins que les éléments supplémentaires à prendre en compte ne rendraient pas la construction non conforme. En admettant que la surface brute utile doive être augmentée à 335,49 m² comme le soutiennent les recourants, on obtiendrait un CUS de 0,22 ($335,49 / 1500 = 0,22$), ce qui resterait à l'intérieur de ce qui est autorisé. Ce grief devrait donc en effet être rejeté.

E. 7

Dans leur réplique, les recourants ont indiqué qu'ils abandonnaient leur grief relatif à l'abattage d'arbres, au bénéfice des explications données. Le tribunal n'examinera donc pas ce point plus avant.

E. 8

Au final, le recours est rejeté et la décision de la Municipalité doit être confirmée. Succombant, les recourants supporteront les frais de justice ainsi que des dépens en faveur de la Municipalité, qui a agi avec l'assistance d'un avocat. Les constructeurs, qui sont intervenus en procédure sans l'assistance d'un mandataire, n'ont pas droit à des dépens (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).