

VD_OMNI AC.2023.0085 vom 21. Juni 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-06-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0085

FR: VD_OMNI AC.2023.0085 du 21 juin 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0085 del 21 giugno 2024

Regeste

A. _____ /Municipalité de Préverenges, B. _____, C. _____, D. _____ et E. _____ | Recours formé contre la construction de deux villas reliées par un garage souterrain. La municipalité pouvait mettre à l'enquête publique complémentaire les modifications du projet, même si elle n'avait pas statué sur les plans mis à l'enquête principale (c. 2). Les deux villas étant prévues sur deux parcelles distinctes, la municipalité n'a pas violé le principe de coordination en choisissant d'ouvrir deux dossiers plutôt qu'un seul (c. 3). Au vu des circonstances, la disposition communale en vigueur (datant de 1984) selon laquelle la constructibilité des parcelles existantes au moment de l'approbation du précédent règlement (de 1970) n'est pas soumise à une surface minimale (contrairement aux parcelles ultérieures), est une disposition spéciale excluant l'application de l'art. 80 LATC (c. 5). Le dernier niveau, inscrit sous une toiture dite à la Mansart, respecte la notion de comble (c. 7). Les parcelles ne bénéficient pas des servitudes leur ouvrant un accès à la voie publique, une simple convention étant insuffisante. Les décisions attaquées doivent par conséquent être réformées en ce sens que la validité des permis de construire est subordonnée à l'inscription de l'ensemble des servitudes de passage requises au registre foncier (c. 11). Recours partiellement admis. En l'espèce, pas de dépens pour l'avocat qui défend sa propre cause (c. 12).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente 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 notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recourant disposant en outre de la qualité pour recourir en tant que propriétaire d'une parcelle voisine du fonds destiné au projet litigieux (art. 75 LPA-VD), il convient d'entrer en matière.

E. 2

Le recourant reproche à la municipalité d'avoir soumis les modifications du projet à une enquête complémentaire au lieu d'une enquête principale. a) aa) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est notamment régie par l'art. 109 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et

réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (AC.2023.0054 du 22 mars 2024 consid. 1b; AC.2021.0335 du 10 mai 2022 consid. 3a et les références). bb) L'art. 72b du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1) règle la procédure d'enquête complémentaire. Selon cette disposition, l'enquête complémentaire peut intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser, mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale (al. 1). Elle ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2). La procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits (al. 3). Ainsi, 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. Enfin, les modifications qui dépassent le cadre de l'art. 72b RLATC doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique principale selon l'art. 109 LATC (cf. AC.2020.0081 du 21 juillet 2021 consid. 4a/bb). cc) Dans le cadre d'une enquête complémentaire, les oppositions ou recours éventuels ne peuvent porter que sur les modifications soumises à autorisation; elles ne peuvent pas remettre en cause l'entier du projet ayant fait l'objet d'un premier permis de construire. L'enquête complémentaire permet de sauvegarder la force de chose décidée des éléments du permis déjà délivré qui ne sont pas modifiés (cf. AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 2; AC.2012.0265 du 17 décembre 2012 consid. 2 et les références citées). Cette configuration correspond à l'hypothèse la plus fréquente dans laquelle le constructeur, en cours de travaux, soit après l'obtention du permis de construire, envisage des modifications de son projet (AC.1993.0172 du 1^{er} février 1994 consid. 3). La jurisprudence prévoit néanmoins que si le recours contre un permis de construire est admis et le permis annulé, la procédure de l'enquête complémentaire peut aussi être suivie lorsque les modifications d'éléments de peu d'importance permettent de rendre le projet conforme à la réglementation communale, ou lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (AC.1993.0172 du 1^{er} février 1994 consid. 3; voir aussi AC.2018.0420 du 13 mai 2020 consid. 7a; AC.2019.0133 du 25 février 2020 consid. 1a). Dans un tel cas, dès lors qu'aucun permis n'a encore été délivré, aucun élément du projet ne bénéficie de la force de chose décidée. En particulier, on ne peut dénier aux opposants le droit de faire examiner les griefs soulevés lors de l'enquête "principale" lorsque le permis de construire, refusé à l'issue de l'enquête "principale", est finalement délivré à l'issue de l'enquête "complémentaire" (cf. AC.2014.0015 du 30 juin 2014 consid. 2b; AC.2013.0180 du 17 octobre 2013 consid. 2b; AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 2). b) En l'occurrence, les projets ont d'abord été mis à l'enquête principale. Sans que la municipalité n'ait statué, des modifications ont été mises à l'enquête complémentaire. On se trouve ainsi dans la situation exposée au paragraphe qui précède, où l'enquête complémentaire est menée alors qu'aucun permis n'a été délivré à l'issue de l'enquête principale. Sur le principe, on ne distingue pas en quoi un tel procédé ne serait pas admissible. Au contraire, il permet au constructeur de soumettre à l'enquête publique

complémentaire les modifications de son projet allant dans le sens des oppositions, sans devoir attendre un refus du permis de construire à l'issue de l'enquête principale. De surcroît, dès lors qu'aucun permis n'a été délivré, les opposants sont habilités à contester l'ensemble du projet lorsque le permis est finalement délivré. Plus concrètement en l'espèce, les modifications apportées aux plans soumis à l'enquête principale - portant sur le traitement des combles et de la toiture, la réduction du nombre de places de stationnement et l'ajout d'indications sur les plans ne modifient pas sensiblement le projet et vont de surcroît dans les sens de l'opposant. Par conséquent, elles pouvaient être soumises à enquête complémentaire au lieu d'une enquête principale.

E. 3

Le recourant affirme que la procédure suivie n'aurait pas respecté le principe de coordination découlant de l'art. 25a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). A ses yeux, les deux villas auraient dû faire l'objet d'un seul dossier mis à l'enquête publique et d'une seule décision. a) Selon l'art. 25a LAT, une autorité chargée de la coordination est désignée lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités (al. 1). Cette autorité (al. 2) peut prendre les dispositions nécessaires pour conduire les procédures (let. a), veille à ce que toutes les pièces du dossier de requête soient mises en même temps à l'enquête publique (let. b), recueille les avis circonstanciés relatifs au projet auprès de toutes les autorités cantonales et fédérales concernées par la procédure (let. c), et veille à la concordance matérielle ainsi que, en règle générale, à une notification commune ou simultanée des décisions (let. d). Les décisions ne doivent pas être contradictoires (al. 3). La loi ne tend pas à une coordination maximale, mais doit assurer une coordination suffisante, ce que précisent les textes allemand et italien de l'art. 25a al. 1 LAT. Le contenu ou l'ampleur d'une coordination "suffisante" ressort des principes généraux (notamment de la nécessité d'effectuer une pesée globale des intérêts, dans la mesure où elle est exigée dans le droit de la construction et de l'aménagement) ou de prescriptions spéciales (TF 1C_209/2022 du 25 ao. 2022 consid. 5.1 et les références citées). b) En l'occurrence, il est exact que les deux villas projetées sont interdépendantes, dès lors qu'elles sont reliées par un garage souterrain et disposent d'un accès unique sur le chemin des Condémines. Toutefois, ces ouvrages sont prévus sur deux parcelles différentes appartenant à des propriétaires distincts. Dans ces conditions, on ne discerne pas en quoi la municipalité aurait violé le principe de coordination en choisissant d'ouvrir deux dossiers plutôt qu'un seul, dans la mesure où les deux projets ont été mis simultanément à l'enquête publique et autorisés par des décisions rendues également le même jour, ce qui assurait à suffisance leur cohérence. Le grief doit ainsi être rejeté.

E. 4

Le recourant soutient que les dimensions réduites de la parcelle 89 la rendraient inconstructible. a) Les parcelles 88 et 89 destinées aux villas litigieuses sont colloquées en zone d'habitation individuelles et familiales A, soumise aux art. 29 ss RPE. Le RPE régit la surface minimale des parcelles constructibles à son art. 31, ainsi libellé: Art. 31 Surface 1 La surface des parcelles constructibles est de 2000 m² au minimum, cela à raison d'une villa par 2000 m². 2 La surface bâtie ne doit pas excéder le dixième de la surface totale de la parcelle. 3 Les parcelles existantes au moment de l'approbation du précédent règlement (1970) par le Conseil d'Etat, d'une surface inférieure à 2000 m², peuvent recevoir des constructions conformes aux autres dispositions du présent chapitre. S'agissant de l'al. 3, il

faut préciser que le RPE, approuvé le 24 octobre 1984, a abrogé l'ancien règlement du 15 février 1970. b) La parcelle 89, actuellement bâtie, compte une surface de 1'874 m². Par conséquent, elle ne dispose pas du minimum de 2'000 m² imposé par l'art. 31 al. 1 RPE. Aux fins d'autoriser le projet, la municipalité a toutefois fait application de l'art. 31 al. 3 RPE, déjà intégralement exposé ci-dessus. A cet égard, il a été établi que la parcelle comptait déjà sa surface actuelle avant 1970 (cf. extrait du plan, daté du 6 juin 1963, de la servitude du 9 novembre 1938 tirée du chapitre de la parcelle 92 [010-138718; ID 010-2003/002302]). Le recourant conteste néanmoins la validité de l'art. 31 al. 3 RPE, qu'il tient pour contraire à l'art. 80 LATC. c) La municipalité considère que l'art. 31 al. 3 RPE constituerait une disposition transitoire qui aurait pour effet de garantir des droits acquis aux propriétaires de parcelles inférieures au seuil prévu. Elle soutient que l'art. 31 al. 3 RPE ne saurait être paralysé par l'art. 80 LATC en exposant ce qui suit: " C'est cette disposition qui met en œuvre l'art. 80 LATC. Autrement dit, l'art. 80 LATC est applicable uniquement lorsque l'art. 31 al. 3 RPE ne l'est pas. Ainsi par exemple, une parcelle, dont la surface était supérieure à 2'000 m² à l'entrée en vigueur du RPE et qui aurait été morcelée après dite entrée en vigueur, ne pourrait plus bénéficier de la disposition transitoire. Elle serait alors pleinement soumise aux limitations de l'art. 80 LATC ." Toujours dans cette ligne, la municipalité affirme que l'art. 80 LATC constituerait une norme plus générale que l'art. 31 al. 3 RPE. Elle s'appliquerait à tous les cas de figure en matière de non-conformité à la règle (distances aux limites, surface construite, hauteur, affectation de la zone, etc.), alors que l'art. 31 al. 3 RPE ne s'appliquerait qu'à une seule situation de non-conformité. L'art. 80 LATC n'aurait donc aucune portée dans la présente espèce. Dans le même sens, la constructrice affirme que l'application de l'art. 31 al. 3 RPE ne viderait pas l'art. 31 al. 1 RPE de sa portée, dès lors que la surface bâtie du projet n'excéderait de toute façon pas le dixième de la surface, à savoir 187,4 m². Dans une argumentation détaillée, la constructrice ajoute que le RPE de 1970, notamment son art. 31 al. 1 RPE, ne serait de toute façon plus conforme à la LAT, en particulier à l'obligation de créer un milieu bâti compact, respectivement d'adopter des normes de densité accrue. Elle déclare que l'interprétation du recourant reviendrait à rendre définitivement inconstructible une parcelle de plus de 1'800 m² en zone à bâtir, qui plus est située dans un centre à densifier selon le plan directeur cantonal. d) Pour sa part, le recourant considère que l'art. 80 LATC s'appliquerait dans tous les cas où un bâtiment existant ne serait pas conforme au règlement, y compris s'agissant de la taille minimale de la parcelle. Il affirme encore que l'art. 31 al. 3 RPE viserait exclusivement les terrains non bâtis. Par ailleurs, l'interprétation donnée par la municipalité de l'al. 3 de l'art. 31 RPE priverait de portée l'al. 1 et justifierait sans limite de temps la construction de bâtiments contraires au RPE. Quant au caractère "transitoire" de l'al. 3 mentionné par la municipalité, il exclurait assurément une application plus de 50 ans plus tard.

E. 5

a) La jurisprudence du Tribunal fédéral a déduit à la fois de la garantie de la propriété et des principes de la bonne foi et de la non-rétroactivité des lois une protection de la situation acquise, laquelle postule que de nouvelles dispositions restrictives ne puissent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de proportionnalité est respecté. Cette protection de la situation acquise ne constituant qu'un minimum, les cantons sont libres de l'assurer dans une mesure plus étendue. Ils ne sauraient cependant, en autorisant sans restriction non seulement le maintien et l'entretien normal, mais la rénovation, la transformation,

l'agrandissement voire la reconstruction totale d'un ancien bâtiment, aller à l'encontre des exigences majeures de l'aménagement du territoire (ATF 117 Ib 243 consid. 3c p. 247; 113 Ia 119 consid. 2a p. 122; TF 1C_80/2014 du 16 décembre 2014 consid. 3.2.4). La manière dont ce problème a été réglé par les diverses législations cantonales varie d'un canton à l'autre. Dans le canton de Vaud, il est précisément traité par l'art. 80 LATC, dont la teneur est la suivante: Art. 80 Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. En d'autres termes, l'art. 80 LATC autorise les transformations des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, à condition, en particulier, que les travaux n'aggravent pas l'atteinte à cette réglementation. Selon la jurisprudence, sur le principe, cette disposition s'applique non seulement aux règles expressément mentionnées par l'al. 1 (dimensions des bâtiments, distance aux limites, coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol et affectation de la zone), mais également aux constructions non conformes à la règle fixant la surface minimum exigée pour toute parcelle constructible, comme en l'espèce (s'agissant précisément de la surface minimum: AC.2001.0161 du 7 février 2002 consid. 3; AC.1991.0208 du 27 avril 1992 consid. 3; AC.1990.7462 du 13 mai 1992 consid. 3a; RDAF 1987 p. 447). b) La jurisprudence constante retient que l'art. 80 LATC règle de manière exhaustive la question des transformations et agrandissements des bâtiments non réglementaires. Le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif. Il y a seulement lieu de réserver le cas d'une disposition particulière applicable à une zone ou à un secteur déterminé d'une commune et dont la portée restrictive est précisément destinée à protéger un quartier, l'aspect d'une vieille ville ou d'un site bâti ou non (AC.2023.0133 du 15 mars 2024 consid. 6b; AC.2014.0052 du 25 mars 2015 consid. 1b; RDAF 1989 p. 314 ss). Ainsi, en particulier, un arrêt AC.2023.0133 du 15 mars 2024 (consid. 6) a considéré que les dispositions du droit communal (Bassins) relatives aux transformations et agrandissements des bâtiments existants devaient être appliquées dans le respect des exigences de l'art. 80 al. 2 LATC et ne pouvaient pas conduire à autoriser un agrandissement supplémentaire hors du volume existant du bâtiment, ni une démolition/reconstruction de bâtiment hors des conditions restrictives fixées à l'art. 80 al. 3 LATC. De même, dans un arrêt AC.2014.0052 du 25 mars 2015 (consid. 1), la CDAP a déclaré inapplicable une disposition communale (Corcelles-près-Concise) qui autorisait d'agrandir, jusqu'à concurrence de la moitié de la surface plancher, les constructions déjà existantes lors de l'entrée en vigueur du plan de zones mais contraires à ses dispositions. Dans un arrêt AC.2021.0020 du 1^{er} juillet 2021 (consid. 3b/ff), la CDAP a rappelé également que l'art. 80 al. 2 LATC ne laisse pas de place à une éventuelle dérogation communale (fondée sur l'art. 85 LATC) visant à admettre une transformation et un agrandissement impliquant une aggravation de l'atteinte à la réglementation. Enfin, dans un arrêt AC.2022.0179 du 26 mai 2023 (consid. 2), la CDAP a retenu que la disposition communale (Bourg-en-Lavaux, Cully) ne pouvait dicter une interprétation particulière de l'art. 80 LATC (voir aussi AC.2020.0124 du 1^{er} juillet 2021

consid. 4c; AC.2017.0222 du 19 avril 2018 consid. 2c; AC.2012.0258 du 22 janvier 2013 consid. 3b). c) En l'occurrence, l'art. 31 al. 3 RPE, dont on rappelle qu'il prévoit que " les parcelles existantes au moment de l'approbation du précédent règlement (1970) par le Conseil d'Etat, d'une surface inférieure à 2000 m², peuvent recevoir des constructions conformes aux autres dispositions du présent chapitre ", ne peut pas être considéré comme une application du principe de la protection de la situation acquise. En effet, l'art. 31 al. 3 RPE est non seulement limité à la zone d'habitations individuelles et familiales A, mais encore aux parcelles qui existaient déjà en 1970, soit non pas lors de l'entrée en vigueur du RPE en 1984, mais encore près de quinze ans auparavant. Pour ces parcelles spécifiques, le législateur communal a délibérément décidé de renoncer à soumettre leur constructibilité à une surface minimale. En outre, il faut relever que l'art. 31 al. 3 RPE prévoit expressément que la totalité des autres conditions de police des constructions en vigueur, à savoir notamment la conformité à la zone, la surface bâtie maximale, les distances aux limites, le nombre d'étages et la hauteur des bâtiments, demeurent pleinement applicables. L'art. 31 al. 3 RPE doit ainsi être qualifié de disposition spéciale, réservée aux parcelles spécifiques définies ci-dessus, non pas de concrétisation communale de la garantie de la situation acquise régie par l'art. 80 LATC. Au vu de ces circonstances particulières, l'art. 80 LATC n'est pas applicable. Il en découle que le projet n'est pas soumis aux conditions restrictives de l'art. 80 LATC, notamment à l'interdiction des démolitions/reconstructions, et que l'art. 31 al. 3 RPE conserve toute sa portée. En définitive par conséquent, la taille réduite de la parcelle 89, de 1'874 m², ne s'oppose pas à la construction d'un nouveau bâtiment, pour autant que celui-ci respecte les autres dispositions en vigueur. C'est le lieu de relever que tel est bien le cas de la surface bâtie maximale, le projet comptant une surface bâtie de 187 m² (cf. art. 31 al. 2 RPE fixant un coefficient d'occupation du sol de 1/10 au plus). Les autres conditions sont examinées ci-dessous, au fil des griefs du recourant.

E. 6

Le recourant conteste que le projet respecte les art. 29 et 32 RPE relatifs à l'affectation de la zone ainsi qu'à la typologie des bâtiments admissibles. a) Les art. 29 et 32 RPE disposent: Art. 29 Définition Cette zone est destinée aux villas ou maisons familiales comportant au plus deux logements. Une partie des locaux peut être affectée à une activité professionnelle, non incommode pour le voisinage, exercée par des habitants de l'immeuble. Art. 32 Villas mitoyennes La Municipalité peut autoriser la construction de deux villas mitoyennes comportant chacune un seul logement, à condition que la longueur totale de ces bâtiments ne dépasse pas 25 m. Ces villas doivent être construites simultanément. Le permis d'habiter ne peut être délivré qu'une fois les deux villas achevées. La surface minimum de la parcelle ou des parcelles sur lesquelles sont édifiées de telles villas est de 3000 m² au moins. b) Le projet prévoit un bâtiment d'habitation sur chaque parcelle, comptant chacun deux appartements. Au total, quatre appartements sont ainsi projetés. Le recourant affirme que le bâtiment de deux appartements prévu sur la parcelle 88 constituerait à lui seul une villa mitoyenne. Or, celle-ci serait illicite, dès lors qu'aucune des deux parcelles ne compterait la surface de 3'000 m² exigée par l'art. 32 al. 3 RPE. Le même raisonnement serait applicable au bâtiment, similaire, projeté sur la parcelle 89. c) Pour distinguer plusieurs bâtiments contigus d'un seul bâtiment, la jurisprudence relative à la police des constructions se base sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence, en particulier l'impression donnée à un observateur,

ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances (AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 5a/cc; AC.2017.0302 du 8 juin 2018 consid. 3b et les références citées). La jurisprudence a également tenu compte de l'existence, outre d'entrées séparées, d'un mur médian allant de la toiture au sous-sol et de décrochements de façade ou de toitures entre unités (AC.2020.0210 du 10 août 2021 consid. 2; AC.2012.0270 du 27 mai 2013 consid. 1b; AC.2012.0226 du 23 octobre 2012 consid. 4d; voir aussi AC.2022.0201 du 17 novembre 2023 consid. 4d/cc et e). bb) En l'occurrence, chaque parcelle accueillera un bâtiment comprenant deux appartements, juxtaposés et répartis sur trois niveaux (rez, étage, combles). Le sous-sol est commun, non seulement pour chaque bâtiment mais pour les deux bâtiments, ceux-ci étant reliés par un garage souterrain étendu sous la limite de parcelle. Les façades et la toiture ne comptent aucun décrochement, ni en plan, ni en élévation et leur traitement est identique pour les deux appartements. Aucun mur médian ne partage la construction de haut en bas, la séparation verticale entre les deux logements débutant sur la dalle du rez. Les deux appartements sont desservis par une unique entrée. Autrement dit, la construction, qui se présente aux yeux d'un observateur extérieur comme un seul bâtiment, ne saurait être assimilée à une villa mitoyenne ou jumelle. Il n'est pas décisif à cet égard chaque appartement bénéficie d'un escalier et d'un ascenseur distincts et de sa propre piscine. Peu importe également que les deux logements se présentent dos à dos, l'un regardant vers le sud et l'autre vers le nord, ou qu'ils soient juxtaposés (i.e. séparés verticalement), non pas superposés (i.e. séparés horizontalement). Le grief tiré des art. 29 et 32 RPE est par conséquent mal fondé.

E. 7

Le recourant considère que le dernier niveau des bâtiments ne correspondrait pas à la notion de combles ainsi que l'entendraient l'art. 34 RPE et le langage commun. a) L'art. 34 RPE dispose: Art. 34 Dimensions des bâtiments Les bâtiments d'habitation doivent avoir au minimum une surface de 100 m². Nombre d'étages Pour les bâtiments de 100 à 120 m² de surface, le nombre des étages est limité à un rez-de-chaussée, plus un étage dans les combles; la hauteur au faîte est limitée à 8 m. Pour les bâtiments de plus de 120 m², le nombre des étages est limité à un étage sur rez-de-chaussée, plus un étage dans les combles. La hauteur au faîte est limitée à 10.50 m. Les combles sont habitables en sus de ces deux étages. Les étages en attique sont interdits. Art. 35 Toitures Les toitures ont une pente minimum de 30%. Elles sont recouvertes de tuiles. La Municipalité peut toutefois autoriser des toits à faible pente et des couvertures autres que la tuile, si ce genre de toiture s'harmonise avec le site et les constructions avoisinantes. Les articles 15 et 16 sont applicables [NDLR: ouvertures des toitures] , sous réserve que la proportion fixée à l'art. 15 al. 2 est portée à 8% b) Le règlement ne définit pas la notion de combles. Selon la jurisprudence (AC.1999.0105 du 28 décembre 2000), les "combles" sont toute construction de bois, de fer ou de maçonnerie placée au-dessus d'un édifice pour en soutenir la couverture, c'est-à-dire, selon le vocabulaire courant dans la "charpente"; un "étage de combles" est un étage aménagé dans les combles. Sont des combles les espaces - habitables ou non - aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage (RDAF 1989 p. 305). Est notamment un étage de combles un niveau dont la dalle inférieure se trouve à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit (RDAF 1973 p. 221). Pour que l'espace sous la toiture soit qualifié de combles, la hauteur du mur d'embouchure, sur lequel la structure de la toiture prend appui doit être

inférieure à un mètre, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal (AC.1997.0078 du 13 mars 1998, in RDAF 1999 I 116). Par définition, un logement réalisé entièrement dans la toiture est de dimensions plus réduites qu'un étage ordinaire délimité par les murs verticaux, s'agissant tant de la surface de plancher utilisable, que du volume. La limitation de la hauteur du mur d'embouchature à un mètre tend à éviter que la construction de véritables murs sur la sablière ne transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit être et rester un étage de combles (AC.1996.0132 du 19 septembre 1996 consid. 4; voir aussi TF 1C_401/2009 du 11 février 2010 consid. 2.3 confirmant l'arrêt AC.2009.0059 du 14 juillet 2009). Exceptionnellement, l'appréciation de la notion de combles peut aller au-delà d'une application formelle du critère de l'inscription dans la charpente. Suivant les cas en effet, l'adoption de formes particulières de toit peut aboutir à éluder ce critère. Dans une telle constellation, il faut ainsi examiner l'opportunité de tenir compte non seulement du critère en cause, mais aussi de la surface des façades des prétendues combles, de la taille des ouvertures dans ces façades, ainsi que des dimensions d'éventuels balcons (AC.2006.0126 du 19 mars 2007). c) En l'espèce, le dernier niveau s'inscrit sous une toiture à deux pans. Chaque pan est toutefois constitué de deux parties séparées horizontalement (selon une conception dite à la Mansart), la partie inférieure (le brisis) connaissant une déclivité supérieure à la partie supérieure (le terrasson). Les deux parties respectent la pente minimale de 30% imposées par l'art. 35 al. 1 RPE, le brisis étant à 132% (52,85°) et le terrasson à 30% précisément (16,7°) précisément. Il ressort des plans que l'embouchature est réduite à 0,68 m, voire à une hauteur encore restreinte. Dans tous les cas, l'embouchature est largement inférieure à un mètre. Dans conditions, compte tenu de la taille de l'embouchature et de l'inclinaison de la toiture, le troisième niveau respecte la notion jurisprudentielle de combles. Ce grief doit dès lors être rejeté.

E. 8

Selon le recourant, le projet à réaliser sur la parcelle 89 ne respecterait pas les distances réglementaires aux limites de propriété ainsi qu'au chemin des Condémines. a) L'art. 36 de la loi cantonale du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01) prévoit qu'à défaut de plan fixant la limite des constructions, la distance minimale à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment est de 5 m pour les routes communales de 3 e classe. La distance est calculée par rapport à l'axe de la chaussée. En l'occurrence, le secteur fait précisément l'objet d'une limite des constructions définie par le Plan d'extension de la partie du territoire comprise entre la route cantonale n° 1 et Le Lac du 8 février 1929, par le Plan d'extension fixant la limite des constructions le long de la route cantonale n° 1 du 8 avril 1970, ainsi que par le Plan d'extension fixant la limite des constructions au sud de la route cantonale n° 1 du 9 juin 1972. L'examen du plan de situation du 4 avril 2022 démontre que ladite limite est respectée. b) Pour le surplus, l'art. 33 RPE dispose que la distance entre chaque façade et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, qu'elle comporte ou non des décrochements, est égale à 8 m au minimum pour les façades qui, comme en l'espèce, comptent au moins 16 m de longueur (voir aussi l'art. 76 RPE relatif aux distances aux limites obliques). Là également, la lecture du plan de situation 4 avril 2022 établit que cette distance est observée.

E. 9

De l'avis du recourant, le projet ne respecterait pas les règles de l'esthétique et de l'intégration. a) L'art. 86 LATC dispose 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). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). A Préverenges, l'art. 71 RPE dispose: "Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et peintures, les affiches, etc., de nature à nuire au bon aspect d'un lieu sont interdits". La protection du patrimoine bâti est également assurée par la loi cantonale du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI; BLV 451.16). Aux termes de l'al. 1 de l'art. 3 LPrPCI, mérite d'être protégé au sens de la présente loi le patrimoine culturel immobilier défini à l'al. 2 qui présente un intérêt archéologique, historique, architectural, technique, éducatif, culturel, esthétique, artistique, scientifique ou urbanistique. Selon l'al. 2 de la même disposition, le patrimoine culturel immobilier comprend, en particulier, tout objet bâti ainsi que les monuments préhistoriques et historiques, qu'il s'agisse de construction isolée ou d'ensemble ainsi que leur environnement, lorsque ce dernier participe à l'intérêt du site ou du bâtiment (let. a). D'après l'art. 4 LPrPCI, les objets définis à l'art. 3 sont protégés conformément à la présente loi. Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère ou la substance. En cas d'atteinte ou de danger imminent, l'autorité compétente prend les mesures de sauvegarde appropriées, prévues notamment aux art. 9 et 10 de la présente loi (al. 1). Les autorités, collectivités, propriétaires ainsi que toute personne concernée veillent à prendre soin du patrimoine culturel immobilier (al. 2). A teneur de l'art. 15 al. 1 LPrPCI, sont inscrits à l'inventaire, les objets définis à l'art. 3 méritant d'être protégés qui nécessitent une surveillance du département. Selon l'art. 20 LPrPCI, sauf décision contraire, l'inscription à l'inventaire s'étend à l'ensemble de l'objet, y compris la parcelle sur laquelle il se situe. b) En l'occurrence, le recourant est propriétaire de la parcelle 124 contiguë aux parcelles 88 et 89. Ce bien-fonds supporte, selon la fiche 36 du recensement architectural de Préverenges, une maison paysanne en note 2, inscrite depuis le 4 octobre 1995 à l'inventaire du patrimoine culturel immobilier vaudois, la protection s'étendant sur l'ensemble. Le recourant considère que la construction prévue sur la parcelle 88, qui se présente comme un verger ou un champ, aurait un effet particulièrement dommageable sur l'apparence du site. Elle aurait en outre pour conséquence de défigurer la vue sur sa propre maison. c) Il découle des plans ainsi que du photomontage produits que les dimensions, l'implantation ainsi que le traitement architectural des villas projetées respectent les règles de l'esthétique et de l'intégration, ce que le recourant ne conteste pas. De plus, les futures villas prévues sur les parcelles 88 et 89 seront implantées à une distance importante de la maison du recourant, à savoir à quelque 70 m, respectivement 90 m. Dans ces conditions, on ne distingue pas en quoi les ouvrages projetés seraient susceptibles d'altérer le caractère du bâtiment protégé, sa substance ou ses abords. Le recourant ne l'explique du reste pas. Ce grief s'avère par conséquent mal fondé.

E. 10

Le recourant affirme que les règles de sécurité du trafic ne seraient pas respectées. a) Sous cet angle, le recourant soutient que le projet augmenterait sensiblement le trafic sur la voie étroite du chemin des Condémines, par la présence d'au moins huit véhicules le plus souvent, voire davantage. En outre, les deux futures villas seraient situées directement en face d'une école abritant plusieurs centaines d'élèves, ainsi qu'à proximité d'un terrain de

sport. b) Conformément à l' art. 22 al. 2 let. b LAT , l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Tel est le cas selon l' art. 19 al. 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. La loi n'impose ainsi pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Par ailleurs, la sécurité des usagers doit être garantie sur toute sa longueur, la visibilité et les possibilités de croisement doivent être suffisantes et l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie doit être assuré (ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 4.1). c) En l'espèce, le chemin des Condémines est certes étroit, mais rectiligne. Le recourant ne soutient pas, à juste titre, que l'accès à la parcelle poserait des difficultés en matière de visibilité. Par ailleurs, les deux villas comptent au total 13 places de parc (dont 2 destinées aux visiteurs), qui n'engendreront pas de trafic supplémentaire susceptible d'exposer les usagers à un danger excessif. Sur ce point, il faut souligner d'une part que le chemin des Condémines dessert déjà de nombreux bâtiments et d'autre part que le flux des écoliers passe, avant tout, par le chemin de la Croix de Rive, non pas par le tronçon en cause du chemin des Condémines.

E. 11

Enfin, le recourant soutient que les parcelles ne disposeraient pas des titres requis pour accéder à la voie publique. a) Selon l'art. 104 al. 3 LATC, la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. L'art. 104 al. 3 LATC, qui vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, a pour but de prévenir des conflits ultérieurs. On doit en déduire, en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, que l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire (AC.1995.0154 du 6 décembre 1995). Cependant, en pareil cas, l'autorité administrative peut néanmoins examiner à titre préjudiciel les questions de droit relevant d'une autre autorité si celle-ci n'a pas encore statué (AC.2004.0286 du 9 février 2005 et les arrêts cités). En d'autres termes, la municipalité qui accorde un permis de construire peut connaître de questions préjudicielles de droit civil lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche, dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier (AC.1995.0256 du

E. 13

mars 1998). b) En l'occurrence, la constructrice prévoit pour la parcelle 89 un accès à la voie publique (DP 25, route cantonale n° 1, route de Genève) par le chemin des Condémines. Ledit chemin constitue toutefois une parcelle privée (n° 92) appartenant à un tiers, dont l'usage est par conséquent subordonné à une servitude de passage. Or, la parcelle 89 qui longe la parcelle 92 ne bénéficie d'aucune servitude de passage à charge de ce bien-fonds. Quant à la parcelle 88, elle dispose certes d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules à charge de la parcelle 92 (09.03.2020 010-2020/000988/0), qui lui permet d'accéder directement à celle-ci, par l'extrémité sud de la parcelle. Toutefois, les

plans du projet litigieux prévoient un accès à un tout autre endroit, à savoir au milieu de la parcelle 88. De plus, cet accès transitera par la parcelle 89 avant d'aboutir à la parcelle 92. Or, la parcelle 88 ne bénéficie d'aucune servitude à charge de la parcelle 89. Autrement dit, à ce jour, aucune des deux parcelles ne bénéficie d'un titre juridique lui permettant d'emprunter le chemin des Condémines afin de rejoindre la voie publique. c) En cours de procédure, la municipalité et la constructrice ont exposé que, dans les faits, la parcelle 89 bénéficiait d'un accès sur la parcelle 92 depuis plusieurs dizaines d'années (les plans de l'état existant figurent du reste un tel accès), de sorte qu'il pourrait être question d'une acquisition du droit de passage par prescription acquisitive extraordinaire (art. 662 CC). La municipalité et la constructrice ont soutenu que la solution la plus expédiente serait d'assortir les permis d'une charge/condition qui subordonne leur caractère exécutoire à la communication des conventions de servitude requises. Toujours pendant la procédure, la constructrice a produit une convention passée sous seing privé avec le propriétaire de la parcelle 92, selon lequel celui-ci accepte qu'une servitude de passage soit constituée dès l'obtention des permis de construire. Elle a également relevé que le projet pourrait être modifié sans difficulté en prévoyant un accès à la route publique par le nord de la parcelle 89. d) En l'état, seuls font l'objet de la présente procédure les plans autorisés, qui prévoient un accès par le milieu de la parcelle 88, transitant par la parcelle 89 avant d'aboutir à la parcelle 92, puis de parvenir à la voie publique. Or, encore une fois, ces accès ne bénéficient d'aucun titre juridique, la communication de simples conventions étant assurément insuffisante. La validité des permis de construire doit par conséquent être subordonnée à la condition que les servitudes requises soient dûment inscrites au registre foncier (art. 731 CC). 12. Vu ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et les décisions attaquées doivent être réformées en ce sens que la validité des permis de construire est subordonnée à l'inscription de l'ensemble des servitudes de passage requises au registre foncier. Succombant pour l'essentiel, le recourant supportera un émolument judiciaire, réduit (art. 49 LPA-VD). La municipalité et la constructrice ont droit à des dépens, réduits, à charge du recourant (art. 55 LPA-VD). Les propriétaires ne s'étant pas exprimés, ils ne participent ni aux frais, ni aux dépens. Quand bien même le recourant obtient partiellement gain de cause, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens. Selon une pratique constante en effet, l'avocat qui défend sa propre cause n'a en principe pas droit à des dépens, l'allocation d'une telle indemnité ne pouvant se justifier qu'en présence de circonstances particulières (affaire compliquée, valeur litigieuse très élevée, défense des intérêts ayant nécessité un travail important qui dépasse ce qui peut être raisonnablement exigé d'un justiciable) (cf. GE.2020.0152 du 5 juillet 2021 consid. 7; GE.2012.0153 du 10 janvier 2013 consid. 3a et les réf. citées). Or, de telles circonstances ne sont pas réalisées en l'occurrence.

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