

# VD\_OMNI AC.2023.0162 vom 5. August 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-08-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0162](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0162)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0162 du 5 août 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0162 del 5 agosto 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Vully-les-Lacs, B. \_\_\_\_\_ | Recours contre l'octroi d'un permis de construire pour une habitation de deux niveaux sur une parcelle comprenant déjà une habitation. Le projet prévoit l'abattage de trois arbres. Pour deux arbres, l'abattage était demandé pour favoriser l'accès au chantier lors de la construction. Constat de la présence d'un arbre majestueux, dont la municipalité a confirmé le maintien mais qui se trouve sur le passage du chantier. Le permis de construire ne comporte aucune précision sur la manière dont cet arbre pourra être préservé et n'impose aucune mesure de protection. Si des mesures de protection sont possibles, le permis de construire devra être complété en ce sens. Si une autre solution s'impose pour le passage du chantier, l'abattage des deux arbres admis par la municipalité n'est plus nécessaire. Admission du recours et renvoi du dossier à la municipalité pour complément d'instruction (consid. 9).

## Erwägungen

### E. 1

Déposé en temps utile (art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative; LPA-VD; BLV 173.36), par un voisin direct dont il n'est pas contestable qu'il a la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD, le recours remplit en outre les conditions formelles posées par la loi (art. 79 al. 1 LPA-VD 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

. La municipalité pouvait dès lors considérer que la construction de deux bâtiments distincts était conforme à l'art. 10 RPGA, moyennant bien entendu le respect des autres exigences réglementaires, en particulier la distance entre bâtiments sur une même parcelle (cf. art. 20 let. a et 22 al. 3 RPGA). L'appréciation de la municipalité à cet égard ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmée. Ce grief est en conséquence rejeté.

### E. 3

Selon le recourant, le projet violerait les règles en matière d'utilisation du sol, en particulier le coefficient d'utilisation du sol (CUS) instauré par l'art. 20 let. k RPGA. Le recourant se plaint d'abord d'une mauvaise application de cette disposition qui fixe le CUS applicable, en fonction de la pente de la parcelle. Il invoque également une mauvaise application de l'art. 24 RPGA qui détermine la surface constructible du terrain à prendre en considération pour le calcul du CUS. Selon lui, pour déterminer cette surface, il conviendrait de soustraire de la surface parcellaire de 1'344 m<sup>2</sup>, la surface dédiée à l'Impasse des Cerisiers qui traverse la parcelle, ainsi que la surface du chemin d'accès pédestre à la villa projetée, qu'il estime entre 50 et 60 m<sup>2</sup>. Il conteste au surplus la surface de l'Impasse des Cerisiers, comptabilisée à 126 m<sup>2</sup> par la municipalité alors qu'elle s'étendrait, selon lui, sur 160 m<sup>2</sup>.

Selon lui, ces différents éléments aboutiraient à un dépassement du CUS fixé par l'art. 20 let. k RPGA. En premier lieu, s'agissant du CUS à prendre en considération, l'art. 20 let. k RPGA précise ce qui suit: En l'espèce, la municipalité a retenu que la pente moyenne de la parcelle était de 20,5 %. Elle a précisé que le calcul de la pente, réalisé sur la base de la distance moyenne de la parcelle, avait été examiné par son service technique communal et qu'il correspondait aux informations du guichet cartographique cantonal. Appliquant l'art. 20 let. k RPGA, elle a donc estimé que la pente était supérieure à 20 % et que le CUS devait être arrêté à 0.35. Contrairement à ce que prétend le recourant, ce calcul de la pente déterminante n'a pas été effectué sur la base des seules indications du constructeur mais a fait l'objet d'une vérification par le service technique communal. Les allégations non étayées du recourant ne permettent pas de remettre en question l'examen réalisé par ce service. Dès lors que la pente du terrain dépasse 20%, c'est à juste titre que la municipalité a admis un CUS de 0.35, conformément à l'art. 20 let. k RPGA.

#### **E. 4**

Le recourant conteste encore le calcul concret du CUS admis, qui tient compte à tort selon lui du chemin d'accès. Il se réfère à cet égard à l'art. 24 let. b RPGA. Cette disposition prévoit ce qui suit: "Le coefficient d'utilisation du sol est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain. a. La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en-dessous et en-dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent pas en considération: toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive. b. La surface constructible du terrain encore disponible à l'intérieur d'une zone à bâtir est la surface des terrains ou parties de terrain faisant l'objet du permis de construire. N'entrent toutefois pas en considération: les surfaces de rues, des accès et des trottoirs nécessaires au raccordement; les surfaces destinées au trafic et définies par des projets pour lesquels la procédure légale est engagée ou achevée; les zones de verdure ou les zones non constructibles prévues par un plan de zones ou plan de quartier, telles que les forêts et les cours d'eau." Dans sa réponse au recours, l'autorité intimée a exposé qu'elle n'applique pas la déduction pour les surfaces de rues, les accès et les trottoirs de l'art. 24 let. b RPGA pour déterminer la surface constructible du terrain à prendre en considération pour le calcul du CUS. Après avoir reconnu que cette pratique violait la réglementation communale, elle a néanmoins exposé que sa pratique était constante et qu'elle entendait la maintenir. Elle justifie dès lors sa décision par le principe de l'égalité de traitement. Selon le recourant, il faudrait, en application de l'art. 24 let. b RPGA déduire du CUS la surface du chemin d'accès, soit 126 m<sup>2</sup>, ainsi que le chemin d'accès pédestre prévu sur la parcelle. Il conteste au surplus la surface du chemin d'accès, qu'il estime à 160 m<sup>2</sup>. Le tribunal ne voit pas de raison de s'écarter des relevés effectués par un géomètre, s'agissant du chemin d'accès et retient ainsi une surface de 126 m<sup>2</sup>. Quant à la prise en considération de la surface de l'accès pédestre, l'appréciation de la municipalité selon laquelle l'art. 24 let. b RPGA n'inclut

pas un tel accès pédestre ne prête pas le flanc à la critique. Cet escalier ne constitue en effet pas une rue ou un accès nécessaire au raccordement de la parcelle n° 360 au sens de l'art. 24 let. b RPGA. Il n'y a enfin pas lieu de se déterminer sur l'admissibilité de la pratique dérogatoire invoquée par la municipalité qui n'entend pas appliquer cette disposition. En effet, comme il sera exposé ci-dessous, le CUS déterminant est respecté, même en excluant la surface de l'accès (126 m<sup>2</sup>).

## E. 5

Le calcul du CUS, tel que prévu à l'art. 24 let. a RPGA précité, exclut certaines surfaces du coefficient d'utilisation du sol comme les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation. a) La définition de la surface brute de plancher utile (ci-après: SBPU) élaborée par l'ancien Institut pour l'aménagement local, régional et national de l'École polytechnique fédérale de Zurich (ORL-EPFZ: norme ORL-EPF 514 420), à laquelle se réfèrent de nombreuses réglementations communales, correspond pour l'essentiel à ce qui est prescrit à l'art. 24 RPGA (cf. CDAP AC.2017.0429 du 6 novembre 2018 consid. 4a; AC.2014.0399 du 22 mai 2015 consid. 2a). Elle a la teneur suivante: "La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération: toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive." Aux termes de l'art. 27 al. 1 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11; RLATC; BLV 700.11.1), tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. Par ailleurs, selon l'art. 28 al. 1 RLATC, tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m<sup>2</sup> au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m<sup>2</sup> au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. Selon la jurisprudence, pour apprécier si un étage se prête à des fins d'habitation, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il convient dans un premier temps de déterminer si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation (CDAP AC.2020.0058 du 24 juin 2021 consid. 9b; AC.2020.0078 du 25 mars 2021 consid. 2b/aa; AC.2019.0118 du 10 novembre 2020 consid. 4a et les nombreuses références citées). Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité. La condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable n'est ainsi pas suffisante lorsqu'elle apparaît

en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (CDAP AC.2023.0191 du 25 janvier 2024 consid. 7c; AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 2c; AC.2019.0080 du 22 novembre 2019 consid. 3d et les références citées). Une buanderie, bien que chauffée, dallée et reliée à une cuisine-séjour, n'est pas une surface habitable (CDAP AC.2005.0199 du 3 novembre 2006 consid. 7b). La Cour de céans admet également de manière constante les locaux de fitness au titre de locaux non habitables dans des sous-sols (CDAP AC.2023.0206 du 27 juin 2024; AC.2011.0232 du 28 juin 2012; AC.2011.0159 du 19 décembre 2011 pour un espace "wellness" de 78.7 m<sup>2</sup>). La Cour de céans a également retenu que doit être tenu pour un sous-sol non habitable un niveau affecté à une entrée, un local technique, un réduit, un WC, une cave et une buanderie, dont les ouvertures sont insuffisantes et qui est pratiquement complètement souterrain (CDAP AC.2007.0290 du 26 février 2008).

b) Dans le cas présent, lors de l'audience du 20 mars 2024, la Cour de céans a pu se rendre dans le rez-inférieur du bâtiment existant n° ECA 534. A cette occasion, elle a pu constater qu'il comprenait " une salle de bains, une chambre, un salon-cuisine, des escaliers ainsi que deux caves sans ouvertures et une buanderie ". Considérant que la surface habitable totale du bâtiment existant, comptabilisée à 252 m<sup>2</sup>, n'apparaissait pas correcte dès lors qu'elle englobait des locaux non habitables, elle a requis des précisions à ce sujet. À la suite de l'audience, le constructeur a produit, le 22 avril 2024, un plan détaillé du rez-inférieur du bâtiment existant n° ECA 534 en indiquant la surface de locaux qui ne devait pas être prise en considération selon lui dans la SBPU déterminante selon l'art. 24 let. a RPGA, dès lors que ces surfaces ne sont pas utilisées ou utilisables pour l'habitation et le travail. Il ressort de ces plans que le rez-inférieur comprend notamment une buanderie et local technique (28 m<sup>2</sup>), deux caves de 6.5 et 7.5 m<sup>2</sup> et une salle de bains de 11 m<sup>2</sup>. Les caves ne disposent d'aucune source de lumière naturelle. Il en va de même d'une partie du local technique. Ces pièces n'apparaissent pas utilisées ou utilisables pour l'habitation et le travail. Le recourant ne prétend d'ailleurs pas le contraire. Leur surface totale, sans compter la salle de bains, est de 42 m<sup>2</sup>. Eu égard aux constatations faites lors de l'audience par la cour et sur la base des plans déposés par le constructeur le 22 avril 2024, la Cour de céans, composée d'assesseurs spécialisés dans la construction, arrive à la conclusion que le bâtiment n° ECA 534 contient effectivement des surfaces non utilisées ou utilisables pour l'habitation et le travail de 42 m<sup>2</sup> au moins, qui correspondent aux caves, à la buanderie et au local technique. Ces surfaces ne doivent pas être comptabilisées dans la SBPU en application de l'art. 24 let. a RPGA. Il ressort de la demande de permis de construire et des plans déposés par le constructeur que le bâtiment n° ECA 534 est composé de deux étages de 126 m<sup>2</sup>, soit une SBPU de 252 m<sup>2</sup>. Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de déduire de cette surface habitable 42 m<sup>2</sup>, en application de l'art. 24 let. a RPGA. En conséquence, la surface déterminante du bâtiment existant n'est pas supérieure à 210 m<sup>2</sup>. Quant au nouveau bâtiment, il n'est pas contesté qu'il présentera une SBPU de 190 m<sup>2</sup>. Ainsi, après la réalisation du projet, la parcelle présentera donc une SBPU totale de 400 m<sup>2</sup> (210 + 190). En l'occurrence, la surface de la parcelle est de 1'344 m<sup>2</sup>. Même si l'on applique l'art. 24 let. b RPGA qui a pour conséquence de déduire de cette surface le chemin d'accès (126 m<sup>2</sup>), la surface déterminante de la parcelle serait de 1'218 m<sup>2</sup> (1'344 – 126). En tenant compte d'un CUS de 0.35, la SPBU minimale qui serait admissible sur la parcelle n° 360 s'élèverait à 426.3 m<sup>2</sup> (1'218 x 0.35). Dès lors qu'après la réalisation du projet, la parcelle présentera une SPBU de 400 m<sup>2</sup>, il convient de constater que le projet n'entraînera pas de dépassement du CUS applicable. Il respecte en conséquence les exigences des art. 20 let. k et 24 RPGA. On peut

enfin relever par surabondance que le projet serait également conforme à ces dispositions si l'on devait retenir une surface de 160 m<sup>2</sup> au titre de chemin d'accès à déduire de la surface de la parcelle, telle qu'estimée par le recourant. En effet, le CUS maximal serait dans cette hypothèse de 414.4 m<sup>2</sup>  $([1344 - 160] \times 0,35)$ .

## **E. 6**

Le recourant reproche à la municipalité d'avoir violé la loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (LRS; RS 702) en délivrant le permis de construire, au motif que le projet viserait à contourner l'interdiction de construire de nouvelles résidences secondaires. Il expose également que l'art. 7 al. 4 LRS ne permettrait pas " un mélange de résidences principales et secondaires au sein de la même parcelle ". a) Selon l'art. 75 b Cst., les résidences secondaires constituent au maximum 20% du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune (al. 1); la loi oblige les communes à publier chaque année leur plan de quotas de résidences principales et l'état détaillé de son exécution (al. 2). L'art. 6 al. 1 LRS reprend la limitation constitutionnelle et prévoit également que, dans les communes dont la proportion de résidences secondaires, déterminée conformément à l'art. 5 est supérieure à 20 %, aucune nouvelle résidence secondaire ne peut être autorisée; si cette proportion est inférieure à 20 %, mais que l'octroi d'une autorisation de construire conduirait, dans une commune, au dépassement de cette limite de 20 %, l'autorisation ne peut pas être délivrée. L'art. 7 LRS a la teneur suivante: " 1 Dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés: a. comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2, al. 3; ou b. comme logement affecté à l'hébergement touristique. 2 Un logement est réputé affecté à l'hébergement touristique uniquement s'il est mis de manière durable à la disposition d'hôtes pour des séjours de courte durée, aux conditions usuelles du marché et conformes à l'usage local; de plus, il doit remplir l'une des conditions suivantes: a. être situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal; b. ne pas être équipé en fonction des besoins personnels du propriétaire et être mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé. 3 L'autorité compétente pour les autorisations de construire assortit son autorisation d'une charge sous la forme d'une restriction d'utilisation au sens de l'al. 1, let. a, ou de l'al. 2, let. a ou b. Si l'autorisation de construire n'est pas assortie d'une telle charge et qu'il ne s'agit pas d'une autorisation au sens des art. 8, 9, 26 ou 27, il est présumé que la restriction d'utilisation visée à l'al. 1, let. a, s'applique. 4 Immédiatement après l'entrée en force de l'autorisation de construire, l'autorité compétente pour les autorisations de construire ordonne à l'office du registre foncier de mentionner au registre la restriction d'utilisation relative au bien-fonds concerné. 5 Le Conseil fédéral règle notamment les modalités suivantes: a. les exigences concernant l'établissement d'hébergement organisé; b. l'obligation de déclarer le changement d'affectation d'un logement affecté à l'hébergement touristique en une résidence principale; c. la formulation des conditions d'utilisation." Les dispositions de la LRS ne visent pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des intéressés, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (ATF 144 II 49 consid. 2 et les références citées; TF 1C\_149/2020 du 8 décembre 2020 consid. 4.1). b) Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou

l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.2; cf. aussi TF 1C\_242/2021 du 19 août 2022 consid. 4.1; 1C\_149/2020 du 8 décembre 2020 consid. 4.1). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 Cst., en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi – forme particulière d'abus de droit – lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 144 II 49 consid. 2.2). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.3). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.5 et la jurisprudence citée). Dans le contexte de l'art. 75 b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées (ATF 144 II 49 consid. 2.2; TF 1C\_242/2021 du 19 août 2022 consid. 4.1; 1C\_149/2020 du 8 décembre 2020 consid. 4.1). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS, l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l'art. 75 b Cst. et de l'art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (ATF 144 II 49 consid. 2.2; TF 1C\_242/2021 du 19 août 2022 consid. 4.1; 1C\_149/2020 du 8 décembre 2020 consid. 4.1). Dans ce cadre, l'autorité doit rechercher s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur géographique (ATF 145 II 99 consid. 3.1; 144 II 49 consid. 2.2). Lorsqu'il est question de bâtir un logement destiné à de la location en résidence principale, l'autorité communale doit s'assurer qu'il existe une demande suffisante pour que l'intention de trouver preneur pour le bien à construire apparaisse réaliste (TF 1C\_127/2018 du 25 avril 2019 consid. 2). L'introduction, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, de l'art. 14 LRS prévoyant la suspension de la restriction d'utilisation lorsque celle-ci ne peut temporairement pas être respectée en raison de circonstances particulières telles que décès,

changement de domicile ou changement d'état civil, renforce le risque de détournement de l'objectif de la disposition constitutionnelle. Il y a lieu soit pour la commune d'instruire de manière complète la question de la demande pour des résidences principales, soit pour les constructeurs de faire état de promesses de vente. Dans les cas où la demande pour ce type d'habitation est manifestement insuffisante, le permis de construire doit être refusé (cf. ATF 145 II 99 consid. 3.1; 144 II 49 consid. 2.3; TF 1C\_309/2019, 1C\_310/2019 du 8 mai 2020 consid. 5.2). c) En l'espèce, il n'est pas contesté que la commune de Vully-les-Lacs présente une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %. Les dispositions de la LRS doivent dès lors s'appliquer. Le projet litigieux porte sur la construction d'un logement de quatre chambres avec un séjour et une cuisine. Il présente toutes les caractéristiques d'une villa individuelle convenable pour un logement principal. L'accès au futur logement est garanti à l'année. Il ne se situe pas au bord du lac mais bien plutôt au cœur d'une zone d'habitations familiales. Le fait que la villa projetée ne soit accessible que par un escalier pédestre depuis le chemin d'accès motorisé, que sa façade sud comprend des baies vitrées ou encore que l'espace résiduel pour le jardin ne soit pas très important ne sauraient constituer des indices d'une future utilisation de la villa en tant que résidence secondaire. S'agissant des places de stationnement, après la réalisation du projet, la parcelle en comprendra six, soit deux par villa et une place visiteur par villa. Là encore, cela n'apparaît pas inhabituel pour des constructions de ce type. Il s'ajoute que la municipalité a confirmé que la demande pour ce genre d'objet en résidence principale était réelle et qu'il n'y avait que peu de biens identiques sur le marché. Elle a précisé que le taux de vacance pour les logements étaient faibles et que la population de la commune était en augmentation puisqu'elle était passée de 3'080 habitants au 31 décembre 2017 à 3'540 habitants au 31 décembre 2022. Cette tendance est confirmée par les travaux mis en œuvre par la municipalité pour agrandir l'école de la commune. Le tribunal ne voit ainsi pas de raison de s'écarter de l'appréciation de la municipalité selon laquelle il existe une demande suffisante pour ce type de bien et que l'intention de trouver preneur en résidence principale pour le bien à construire apparaît réaliste. Il y a également lieu de relever que l'art. 7 LRS n'exclut pas, sur une parcelle comprenant déjà une résidence secondaire, d'édifier un nouveau bâtiment en tant que résidence principale. Par ailleurs, la municipalité a pris l'engagement lors de l'audience du 20 mars 2024 qu'elle contrôlerait que les habitants qui s'installeront dans le nouveau bâtiment seront inscrits en résidence principale. Le risque d'abus manifeste évoqué par le recourant doit donc être écarté. En conséquence, il y a lieu d'admettre que la décision entreprise respecte la LRS . Ce grief est donc rejeté.

## **E. 7**

Dans une motivation sommaire, le recourant conteste le caractère esthétique du projet, compte tenu de la toiture plate destinée à servir de terrasse pour le bâtiment existant, ainsi qu'en raison de la présence de deux bâtiments sur une seule parcelle. a) A teneur de l'art. 86 LATC, 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). Au niveau communal, l'art. 33 RPGA prévoit notamment que la municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle interdit toute construction qui serait de nature

à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection (art. 33 al. 1 RPGA). En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (art. 2 al. 3 LAT). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, 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 (TF 1C\_92/2015 du 18 novembre 2015 consid.3.1.3; CDAP AC.2023.0321 du 18 juin 2024 consid 5). b) L'art. 10.3 let. a RPGA relatif aux toitures dans la zone d'habitations familiales prévoit qu'en règle générale les toitures sont à deux ou quatre pans. Cette disposition permet à la municipalité d'autoriser l'aménagement d'une toiture plate ou en terrasse pour autant qu'elle s'harmonise avec les constructions environnantes. Dans le cas présent, la toiture de la construction sur la parcelle voisine n° 359 est plate. Au vu de la configuration particulière du terrain sur la parcelle n° 360, en pente, la volonté du constructeur, telle qu'exprimée dans sa prise de position par rapport aux oppositions (courriel du 9 janvier 2023 figurant au dossier municipal), était de prévoir un bâtiment quasiment enterré, par souci d'intégration dans la pente et afin de ne gêner aucune des constructions avoisinantes. Dans ce contexte particulier, l'aménagement d'une toiture plate apparaît favorable à une bonne intégration, de sorte que le tribunal ne voit pas de raison de s'écarter de l'appréciation de la municipalité en ce qui concerne l'esthétique du projet. Enfin, la seule présence d'un second bâtiment sur la parcelle, dans la mesure où elle est réglementaire, ne saurait pas non plus constituer une violation de la clause d'esthétique. Ce grief est en conséquence rejeté.

## **E. 8**

Le recourant fait valoir qu'un permis de construire nécessite un terrain équipé avec des voies d'accès, un raccordement à l'alimentation et à l'évacuation des eaux ainsi qu'à l'électricité. Selon lui, compte tenu de la situation de la parcelle, il sera très difficile de remplir ces conditions, si bien que le permis de construire aurait dû être refusé. a) Selon l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire est délivrée si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 LATC reprend le même principe. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. b) En l'occurrence, il y a d'abord lieu de constater que la parcelle n° 360 est déjà équipée au sens de l'art. 19 LAT vu qu'elle supporte un bâtiment d'habitation. Par surabondance, il ressort des plans mis à l'enquête que les canalisations d'eaux claires et usées du bâtiment projeté seront raccordées aux collecteurs communaux en empruntant les raccordements existants. Les allégations du recourant, non étayées et formulées en termes très généraux, ne sont pas de nature à mettre en doute ce constat. Mal fondé, ce grief est écarté.

## **E. 9**

Le recourant fait encore valoir qu'il sera très difficile de garantir que le chantier pourra être exécuté en respectant les normes techniques de sécurité et les droits de voisinage, ce qui

devrait conduire à l'annulation du permis de construire. Lors de l'audience, il a également relevé l'étroitesse du passage entre le bâtiment n° ECA 534 et sa parcelle en tenant notamment compte de l'arbre imposant qui se trouve en limite de propriété. Ces éléments font craindre au recourant que sa parcelle sera utilisée pour réaliser le chantier. Dans son opposition, le recourant contestait l'abattage des arbres. Le constructeur a exposé dans ses déterminations du 22 avril 2024 que la parcelle disposait de plusieurs endroits pour entreposer le matériel de construction ainsi que les déblais, notamment au nord de l'Impasse des Cerisiers ou encore au sud ou à l'ouest du bâtiment n° ECA 534. Dans sa prise de position par rapport aux oppositions figurant au dossier municipal (courriel du 9 janvier 2023, point 3), le constructeur a en revanche indiqué que l'abattage des arbres avait été demandé afin de favoriser l'accès au chantier pour différents véhicules lors de la construction et d'éviter le passage du côté de la parcelle n° 359, qui serait plus étroite. a) A titre liminaire, il convient de rappeler que les nuisances imputables au chantier échappent à la compétence du tribunal de céans, conformément à la jurisprudence constante. En effet, la prévention contre des dommages liés à des travaux, soit par exemple le trafic lié à un chantier, relève directement de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a pas incidence sur la délivrance du permis de construire (cf. CDAP AC.2020.0082, 2021.0028 du 26 avril 2021 consid. 4b/dd; AC.2018.0390 du 3 juin 2019 consid. 3a; AC.2015.0045 du 29 août 2016 consid. 1c et AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 1e). Cela n'exclut pas que des charges relatives à l'exécution des travaux puissent ou doivent être mis à la charge du constructeur dans le permis de construire (CDAP AC.2019.0209 du 28 avril 2021 consid. 3e). Ainsi, à plusieurs reprises, la Cour de céans a examiné les mesures qui étaient imposées aux constructeurs dans les permis de construire concernant l'exécution du chantier pour vérifier si elles permettaient de protéger les arbres déjà implantés. A ce titre, la Cour de céans a ainsi réformé un permis de construire en y incluant expressément des mesures de protection des arbres à appliquer pendant le chantier (CDAP AC.2011.0178 du 28 juin 2012 consid. 8b). Plus récemment, la Cour s'est penchée sur les mesures de protection des arbres qui étaient imposées pendant la réalisation du chantier pour contrôler si ces mesures (de protection de la couronne et des racines des arbres) qui étaient exigées par la municipalité permettaient effectivement d'écarter tout danger lié aux travaux de construction, susceptible de compromettre le bon développement et la pérennité d'un séquoia (CDAP AC.2022.0207 du 6 février 2024 consid. 10; cf. aussi dans le même sens CDAP AC.2021.0262 du 29 septembre 2022). b) En l'occurrence, dès lors que l'abattage de deux arbres sur trois paraît uniquement être justifié par les besoins du chantier, il convient d'examiner le respect des exigences relatives à la protection du patrimoine arboré. aa) La loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP; BLV 450.11) a remplacé l'ancienne loi sur la protection de la nature et des sites (aLPNS), abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2023. La LPrPNP instaure le principe de la conservation du patrimoine arboré et soumet sa suppression ou son élagage à un régime d'autorisation, défini à ses art. 14 ss, dispositions libellées comme il suit: " Art. 14 Conservation et entretien 1 Le patrimoine arboré est conservé, exception faite des haies monospécifiques ou non indigènes, des éléments de l'agroforesterie, ainsi que des buissons en zone à bâtir. 2 Les communes adoptent un règlement pour la protection du patrimoine arboré visant notamment à assurer son développement. Il est soumis à l'approbation du chef du département. [...] Art. 15 Dérogations 1 Les dérogations à l'article 14, alinéa 1 peuvent être octroyées pour la suppression et l'élagage excédant l'entretien courant en présence: a. de risques sécuritaires ou phytosanitaires avérés; b. d'une entrave avérée à l'exploitation agricole; c. ou d'impératifs

de construction ou d'aménagement. 2 Les dérogations sont soumises à l'autorisation de la commune, à l'exception de celles concernant les arbres remarquables qui nécessitent une autorisation du service. L'article 23, alinéa 2 de la présente loi est réservé. 3 La demande de dérogation est mise à l'enquête publique durant trente jours. Pendant le délai d'enquête, tout intéressé peut déposer une opposition écrite et motivée au greffe municipal. 3bis Le règlement précise le contenu de la demande de dérogation. 3ter La demande de dérogation est publiée dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud lorsqu'elle concerne un arbre remarquable ou lorsqu'elle est coordonnée avec une demande de permis de construire. Dans les autres cas, elle est affichée au pilier public communal. L'Etat encourage les communes à la publier également sur leur propre site internet. 4 En présence d'un danger imminent et direct qui menace la sécurité des biens ou des personnes et qui ne peut être écarté autrement, l'autorité compétente peut autoriser, sans mise à l'enquête, l'abattage ou l'élagage dès le dépôt de la demande ou dès la connaissance du danger. L'article 16 est applicable pour le surplus.

Art. 16 Remplacement du patrimoine arboré 1 L'autorisation de supprimer un élément du patrimoine arboré est assortie de l'obligation de réaliser une plantation compensatoire. 2 Dans les cas où la suppression est requise pour des motifs d'aménagement et de construction, ou raison impérieuse dûment motivée, et que la compensation en nature est impossible, une taxe est due à la commune. Pour les arbres, elle est basée sur la valeur de remplacement, correspondant au moins aux directives de l'Union Suisse des Services des Parcs et Promenades. 3 Le produit de la taxe est affecté par la commune au développement du patrimoine arboré." Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, le règlement d'application de la LPrPNP est entré en vigueur (RLPrPNP; BLV 450.11.1). L'art. 19 al. 5 RLPrPNP réserve les exceptions prévues à l'art. 61 Code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF; BLV 211.41), en particulier s'agissant des plantations mitoyennes. La commune de Vully-les-Lacs ne dispose pas de règlement sur la protection des arbres et n'a pas encore établi un recensement des arbres remarquables. Il faut toutefois relever que l'art. 10 ch. 6 RPGA dispose ce qui suit: "Les plantations se feront de la manière suivante: a. Au minimum, un arbre feuillu d'ornement ou fruitier à croissance rapide par tranche ou fraction de tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de parcelle. b. Le tiers, au plus, du nombre des feuillus prescrits peut être remplacée par des résineux, ou des essences exotiques. c. La Municipalité exige que l'emplacement des arbres figure sur le dossier de mise à l'enquête. d. Les arbres doivent être plantés dès l'achèvement des constructions. e. Les dispositions du Code rural et de la loi cantonale sur les routes du 10 décembre 1991 et de son règlement d'application, sont réservées." L'art. 15 de l'ancien règlement sur la protection de la nature et des sites, en vigueur du 22 mars 1989 au 30 juin 2024 prévoyait ce qui suit (cf. aussi art. 61 CRF): " 1 L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la Municipalité lorsque : 1. la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive; 2. la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles; 3. le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation; 4. des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. 2 Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage." bb) Selon la jurisprudence, une municipalité peut autoriser l'abattage ou la taille d'un arbre protégé si l'une des conditions de l'art. 15 RLPNS est réalisée, ces conditions n'étant pas exhaustives. L'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression. Pour statuer sur

une demande d'abattage, l'autorité doit procéder à une pesée complète des intérêts et déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire (CDAP AC.2023.0014 du 8 juillet 2024 consid. 4 et les références citées; AC.2023.0121 du 2 novembre 2023 consid. 4a/bb; AC.2021.0366 du 11 septembre 2023 consid. 5; AC.2021.0340 du 6 avril 2022 consid. 2c; AC.2021.0197 du 7 octobre 2021 consid. 2c; AC.2021.0060 du 23 septembre 2021 consid. 2b, et les références citées). c) En l'occurrence, selon le plan de géomètre, du 30 septembre 2022 et selon le plan d'implantation d'architecte, du 30 mars 2023, les trois arbres à abattre sont situés respectivement au nord-est, à l'est et au sud-ouest de la parcelle n° 360. L'arbre au sud-ouest se trouve sur l'emplacement du projet de construction litigieux. Dans ces circonstances, son abattage moyennant compensation apparaît conforme à la législation précitée. Quant aux deux autres arbres, leur compensation est prévue pratiquement au même endroit que leur emplacement actuel. Comme relevé ci-dessus, il ressort du dossier que l'abattage de ces arbres est requis pour les besoins du chantier. Entre ces deux arbres se trouve toutefois un troisième arbre qui serait maintenu. En audience, la Cour a pu constater le caractère majestueux de cet arbre qui se trouve en limite de propriété avec la parcelle du recourant et dont la municipalité a expressément confirmé le maintien. A teneur des plans précités, la couronne de cet arbre se trouve à une distance de l'ordre de 4 m du bâtiment n° ECA 534 sur la parcelle n° 360. Le tribunal peine ainsi à saisir comment cet arbre, qui se trouvera sur le passage du chantier, pourrait être préservé par le chantier alors même qu'un autre arbre en contrebas doit être abattu pour les besoins de celui-ci. Le permis de construire ne comporte aucune précision à cet égard, ni aucune mesure de protection de l'arbre à maintenir. Selon le plan de géomètre, l'espace sis entre le bâtiment existant sur la parcelle n° 360 et la parcelle voisine à l'est (parcelle n° 350) est plus large, de l'ordre d'une dizaine de mètres. Le passage du chantier à cet endroit, sous réserve d'autres contraintes éventuelles, serait ainsi de nature à sauvegarder les arbres présents à l'est de la parcelle. Force est ainsi de constater que l'appréciation effectuée par la municipalité quant à l'abattage des deux arbres sur la partie est de la parcelle n° 360 apparaît incomplète. En effet, la municipalité a omis de vérifier dans quelle mesure les véhicules de chantier pourraient effectivement transiter sur la partie est de la parcelle, sans mise en danger de l'arbre maintenu, pour lequel elle n'a requis aucune mesure de protection particulière. Si une protection adéquate s'avère possible, le permis de construire devra être complété par la mention des mesures de protection à prendre. Si en revanche une autre solution devait s'imposer pour le passage du chantier, l'abattage des deux arbres à l'est de la parcelle ne serait plus nécessaire. Dans ces circonstances, il n'apparaît pas démontré en l'état que l'abattage de ces deux arbres pour les besoins du chantier soit justifié. Il convient en conséquence de renvoyer le dossier à la municipalité pour complément d'instruction sur ce point et nouvelle décision.

## **E. 10**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours, à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour une nouvelle décision dans le sens des considérants. Conformément à la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres 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 dépens (CDAP AC.2021.0397 du 5 août 2022 consid. 8; AC.2010.0272 du 28 octobre 2011 et références). En l'espèce, il appartient au constructeur, qui succombe, de supporter les frais de justice et les dépens (art. 49 et 55 LPA-VD). Obtenant gain de cause avec l'assistance d'un avocat, le recourant A. \_\_\_\_\_ a droit à une indemnité à titre de dépens, à la charge du constructeur (art. 55 LPA-VD). Compte tenu du sort du recours, la municipalité qui succombe n'a pas droit à des dépens.

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