

# VD\_OMNI AC.2023.0374 vom 4. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0374](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0374)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0374 du 4 novembre 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0374 del 4 novembre 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_/Municipalité de Mex | Recours de voisins et du propriétaire contre les décisions d'octroi d'un permis de construire complémentaire portant sur la construction de deux villas - dossier joint: AC.2023.0404. - Les voisins recourants s'opposent à la modification du niveau du rez-de-chaussée, dont l'altitude autorisée a fait l'objet d'une convention entre le constructeur et ceux-ci, reprise comme charge dans le permis de construire. Lors des travaux de construction, l'altitude autorisée du rez-de-chaussée est dépassée. Confirmation de l'appréciation de la municipalité qui a autorisé la modification du niveau du rez-de-chaussée au motif que les hauteurs réglementaires étaient respectées malgré la modification litigieuse et qu'une remise en état serait disproportionnée. - Le constructeur recourt contre l'exigence du maintien du terrain aménagé à l'ouest et au sud des villas selon les plans autorisés, ayant également fait l'objet d'une clause dans la convention précitée. Les motifs invoqués pour justifier un rehaussement du terrain aménagé qui n'a pas encore été réalisé, compte tenu du rehaussement du niveau du rez-de-chaussée ne sauraient l'emporter sur l'intérêt public au respect des charges du permis de construire en force et sur l'intérêt prépondérant des propriétaires voisins. Rejet des recours.

## Erwägungen

### E. 1

Conformément à l'art. 24 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), l'autorité peut d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation de faits identiques ou à une cause juridique commune. Dans le cas présent, les deux recours, bien que déposés par des parties opposées, concernent le même permis complémentaire de construire et se rapportent à une situation de faits identiques. Dans ces circonstances, il se justifie de joindre les causes AC.2023.0374 et AC.2023.0404 et de statuer dans un seul arrêt. Recours de A. \_\_\_\_\_ et de B. \_\_\_\_\_

### E. 2

Le recours respecte les formes et le délai légal (cf. art. 79, 95 et 99 LPA-VD). Les recourants sont copropriétaires de la parcelle n° 615, voisine du bien-fonds litigieux; ils ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente et ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD). Les autres conditions de recevabilité sont remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

### E. 3

Dans un premier grief, les recourants reprochent à la municipalité d'avoir fait un usage contraire au droit de l'enquête publique complémentaire. Selon eux, le maintien du niveau

du rez-de-chaussée à 549.45 m constituerait une condition impérative du permis de construire n° 2022/02/758, selon l'addendum du 17 octobre 2022 et elle ne pourrait pas être modifiée par le dépôt d'une demande de permis de construire complémentaire. a) Aux termes de l'art. 22 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée a) si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et b) si le terrain est équipé (al. 2).

D'après l'art. 104 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), avant de statuer sur la demande de permis de construire, il incombe à la municipalité de s'assurer que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires. b) Selon les art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, la municipalité, et à son défaut, le département compétent, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Selon la jurisprudence, la municipalité ne peut pas prononcer un ordre de démolition ou de remise en état sans avoir au préalable analysé la légalité des ouvrages réalisés sans autorisation. S'il apparaît que les ouvrages concernés ne peuvent pas être autorisés, alors se pose la question de la proportionnalité de la remise en état (CDAP AC.2023.0119 du 29 mai 2024 consid. 3a; AC.2022.0064 du 14 mars 2024 consid. 3b/aa; AC.2022.0232 du 14 mars 2023 consid. 3a; AC.2021.0158 du 15 novembre 2022 consid. 3a; AC.2021.0175 du 12 octobre 2022 consid. 2a; AC.2020.0250 du 22 décembre 2021 consid. 4; AC.2016.0351 du 23 mai 2019). c) A teneur de l'art. 109 LATC, la demande de permis est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours, délai durant lequel tout intéressé peut consulter le dossier et déposer par écrit au greffe municipal des oppositions motivées et des observations sur le projet (al. 1 et 4). L'avis d'enquête est affiché au pilier public, publié dans un journal local, dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud ainsi que sur le site internet officiel de l'Etat de Vaud; il indique de façon précise le propriétaire, l'auteur du projet au sens de l'art. 106 LATC, le lieu d'exécution des travaux projetés et, s'il s'agit d'un bâtiment, sa destination, ainsi que les dérogations éventuelles demandées (al. 3). Les art. 69 à 71 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) listent les éléments et indications qui doivent être compris dans la demande de permis de construire. Selon la jurisprudence, 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 (CDAP AC.2022.0353 du 23 août 2023 consid. 2a; AC.2017.0124 du 28 février 2020 consid. 6, et les références citées). 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" (art. 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. Les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC (CDAP AC.2022.0027 du 15 décembre 2022 consid. 6b; AC.2019.0310 du 2 juin 2020 consid. 4a).

d) En l'espèce, lors de la séance du 22 mai 2023, la municipalité a constaté que la construction en cours sur la parcelle n° 359 ne respectait pas le permis de construire délivré en 2022, en particulier l'addendum du 17 octobre 2022, dès lors que le niveau de la dalle brute du rez-de-chaussée dépassait de 28 cm l'altitude autorisée fixée à 549.45 mètres. Ce constat a été confirmé par le bureau F. \_\_\_\_\_ dans son dernier rapport du 25 août 2023, dont il résulte que le niveau de la dalle brute du rez-de-chaussée (non finie) était situé à une altitude de 549.73 mètres. La municipalité a donc fixé un délai au constructeur pour produire un dossier complet en vue de mettre à l'enquête publique complémentaire les modifications apportées au projet autorisé. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, dans une situation où le constructeur a réalisé des travaux non autorisés par le permis de construire, la municipalité doit examiner si les modifications litigieuses peuvent être autorisées en vertu de la réglementation en vigueur et, dans l'hypothèse où elle estime que le projet modifié ne peut pas être autorisé, elle doit alors se prononcer sur la proportionnalité d'une remise en état en vertu de l'art. 105 LATC, conformément à la jurisprudence précitée. Au vu des modifications apportées et de l'intérêt des voisins à pouvoir se déterminer sur les modifications litigieuses, c'est à juste titre que la municipalité a exigé du constructeur qu'il dépose une demande de permis de construire, avec enquête complémentaire. Il s'ensuit que la décision de la municipalité de mettre à l'enquête publique complémentaire les modifications apportées au projet autorisé en vertu de l'art. 72b RLATC est conforme au droit cantonal et la jurisprudence précitée. Les griefs des recourants doivent sur ce point être écartés.

#### **E. 4**

Les recourants invoquent une violation du principe de la bonne foi. Selon eux, la municipalité, en signant la convention précitée d'octobre 2022 et en établissant l'addendum au permis de construire du 17 octobre 2022 se serait engagée à faire respecter les charges fixées dans celui-ci, notamment l'obligation de maintenir le niveau du rez-de-chaussée à une altitude de 549.45 mètres. Or, en délivrant le permis de construire complémentaire autorisant la modification de l'altitude du rez-de-chaussée à 549.85 m, la municipalité aurait adopté un comportement contraire au principe de la bonne foi. Selon eux, la municipalité aurait dû exiger une remise en état conforme aux plans autorisés en 2022.

a) A teneur de l'art. 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Cela implique notamment qu'ils s'abstiennent d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (cf. ATF 136 I 254 consid. 5.2). De ce principe général découle notamment le droit fondamental du particulier à la protection de sa bonne foi dans ses relations avec l'Etat, consacré à l'art. 9 in fine Cst. (cf. ATF 138 I 49 consid. 8.3.1). Le principe de la bonne foi protège le citoyen, à certaines conditions, dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (cf. ATF 137 I 69 consid. 2.5.1).

b) Selon la jurisprudence, le permis de construire est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies (CDAP AC.2016.0102 du 3 juin 2016 consid. 2b et les références). Il n'incombe pas à la municipalité de vérifier si, au surplus, le projet qui lui est soumis respecte d'éventuelles obligations civiles du constructeur à l'égard de tiers

(CDAP AC.2021.0022 du 15 octobre 2021 consid. 3c ; AC.2014.0396 du 20 janvier 2015, et les références). c) Comme le relève à juste titre la municipalité, la convention précitée d'octobre 2022 a été conclue entre le constructeur et les recourants, ce qui ressort clairement de la première page de ladite convention. La municipalité a pour sa part approuvé les modifications du projet mentionnées sous chiffre I et II. Elle s'est engagée à modifier en conséquence le permis de construire, ce qu'elle a fait en adoptant l'addendum du 17 octobre 2022 qui prévoit plusieurs charges au permis de construire dont celle de maintenir le niveau du rez-de-chaussée à une altitude de 549.45 mètres. Le chiffre III de la convention précitée précise du reste que la municipalité appose sa signature au bas du présent document uniquement en guise de validation des éléments qui concernent le permis de construire. Les recourants ne peuvent dès lors pas se prévaloir d'une violation du principe de la bonne foi de la municipalité découlant de la convention conclue avec le constructeur en octobre 2022. d) Les recourants invoquent un arrêt AC.2006.0054, AC.2006.0288 du 21 mai 2008 (consid. 6b) dans lequel la CDAP a considéré que la municipalité ne pouvait pas modifier des conditions spéciales du permis de construire qui avaient permis le retrait du recours d'opposants sans violer le principe de la bonne foi. Toutefois, ce n'est pas ce que la municipalité a fait en l'espèce. Comme relevé précédemment, lorsqu'elle a constaté que les travaux réalisés par le constructeur ne respectaient pas l'altitude du rez-de-chaussée autorisée selon l'addendum du 17 octobre 2022 au permis de construire n° 2022/02/758, elle a exigé que le constructeur dépose une demande de permis de construire complémentaire et que les travaux litigieux soient soumis à une enquête publique complémentaire conformément à l'art. 72b RLATC (cf. supra, consid. 3). Au terme de cette procédure, la municipalité a estimé que le projet demeurerait règlementaire nonobstant la modification de l'altitude du rez-de-chaussée à 549.85 mètres et respectait les hauteurs prescrites à l'art. 54 RPGAC, de sorte qu'une remise en état serait contraire au principe de la proportionnalité. En ce qui concerne la condition non respectée de l'addendum du 17 octobre 2022 au permis de construire du 27 juin 2022, à savoir l'"obligation de ne pas rehausser l'altitude du rez-de-chaussée (549.45 mètres)" , elle se comprend au vu des difficultés antérieures à établir le terrain naturel déterminant et apparaît destinée à permettre le respect de l'art. 54 RPGAC. Pour autant que le projet soit bien conforme à cette disposition, ce qu'il convient d'examiner ci-après, on ne saurait retenir une violation par la municipalité du principe de la bonne foi.

## **E. 5**

a) L'art. 54 RPGAC prévoit que la hauteur des bâtiments, calculée conformément à l'article 15, ne dépassera pas pour les habitations de plus de 100 m<sup>2</sup>, comme c'est le cas ici, 8.50 m au faîte et 4 m à la corniche (let. b). L'art. 15 RPGAC, auquel renvoie cette disposition, a la teneur suivante: "La hauteur des bâtiments mesurée au faîte ou à la corniche est fixée par les dispositions particulières à chaque cas. La hauteur au faîte est mesurée en prenant la cote moyenne du terrain naturel des angles, puis la différence avec l'altitude au faîte. La hauteur à la corniche est déterminée en prenant la moyenne des deux angles considérés. Une dérogation peut être admise en vue de créer un accès à un garage." b) En l'espèce, la détermination du niveau du terrain naturel moyen sur la parcelle n° 359 a donné lieu à plusieurs différends et a été tranchée une première fois dans l'arrêt de la CDAP (AC.2010.0230 du 6 juin 2011 consid. 7e). Dans cet arrêt, la CDAP a retenu que le terrain naturel d'origine, seul décisif, correspondait à une altitude moyenne de 549.29 m, en se fondant sur les mesures de géomètre, selon plan du 8 juillet 2010. Dans l'arrêt AC.2018.0263 précité (consid. 4a) qui concernait un précédent projet sur la parcelle n° 359,

le tribunal a retenu que le plan de géomètre précité du 8 juillet 2010 ne précisait pas le terrain naturel à tous les angles du bâtiment litigieux. Les mesures complétées à cet égard aboutissaient à une altitude moyenne à l'ensemble des angles du bâtiment de 549.44 mètres. La convention conclue par les recourants et le constructeur en 2022 concernant le nouveau projet de construction prévoit une limite du rez-de-chaussée à 549.45 m qui correspond ainsi au niveau du terrain naturel retenu précédemment. c) Afin de vérifier le respect de cette exigence, en relation avec l'art. 54 RPGAC, il convient toutefois de relever que les plans d'enquête du 9 décembre 2021 figurant au dossier CAMAC 207617 ne correspondent pas au projet finalement autorisé par le permis de construire délivré le 22 juin 2022. En effet, compte tenu de la convention conclue entre les parties en octobre 2022 et qui a été intégrée au permis de construire par l'addendum du 17 octobre 2022, des modifications au projet initial étaient prévues, à savoir que le niveau du rez-de-chaussée ne dépasserait pas 549.45 m, que le terrain aménagé à l'ouest et au sud du bâtiment ne serait pas rehaussé, mais également que l'implantation du bâtiment se ferait selon le plan de géomètre modifié, daté du 26 août 2022, avec un déplacement de la façade de trois mètres en direction du nord. Il convient donc de se référer uniquement à ce plan de géomètre, qui précise les différentes altitudes aux angles du bâtiment, dans son implantation en retrait de trois mètres. Dans son rapport de conformité du 24 mai 2023 antérieur à la mise à l'enquête publique complémentaire, le bureau G. \_\_\_\_\_ a vérifié le respect de l'art. 54 RPGAC à la lumière des cotes d'altitude du terrain naturel figurant sur le plan de géomètre précité du 26 août 2022. Il en découle que l'altitude moyenne du terrain naturel (TN) déterminante, est de 549.47 m ( $549.21 + 549.32 + 549.49 + 549.86 : 4$ ). La hauteur maximale au faîte du projet serait ainsi située à une altitude de 557.67 m [recte: 557.97] ( $549.47 + 8.50$ ). Selon ce rapport, le faîte serait situé à une altitude de 557.17 m, est serait donc réglementaire. En retenant le niveau prévu dans l'addendum au permis de construire, du 17 octobre 2022, la hauteur maximale au faîte serait de 557.95 m ( $549.45 + 8.50$ ). Quant à la hauteur à la corniche, elle est déterminée, conformément aux art. 54 et 15 RPGAC, en prenant la moyenne des deux angles considérés. Pour la corniche sud, la moyennes des angles sud-est (549.32) et sud-ouest (549.21) est de 549.26 m. La hauteur maximale de cette corniche se situe donc à une altitude de 553.26 ( $549.26 + 4$ ). Selon le rapport de conformité précité la corniche sud se trouvait à une altitude de 553.49 m. La hauteur de cette corniche était donc de 4.23 m et partant non conforme. Ce point devait donc être corrigé. Pour la corniche nord, la moyenne des angles nord-est (549.49) et nord-ouest (549.86) est de 549.67 mètres. La hauteur maximale de cette corniche se situe donc à une altitude de 553.67 ( $549.67 + 4$ ) mètres. Selon le rapport de conformité précité, la corniche nord serait à une altitude de 553.19 m, soit à une hauteur de 3.52 m et partant conforme. d) A la lecture des nouveaux plans du 24 mai 2023, mis à l'enquête complémentaire en 2023 et élaborés par un autre architecte, la hauteur au faîte est indiquée à 7.32 m, mesurée toutefois depuis l'altitude de référence de 549.85 mètres. En tenant compte du niveau de 549.45 m figurant dans l'addendum au permis de construire de juin 2022, il convient d'augmenter cette hauteur de 40 cm, ce qui aboutit à une hauteur au faîte de 7.72 m. Cette hauteur reste inférieure à la hauteur maximale de 8.50 (art. 54 RPGAC). Les plans nouveaux indiquent toutefois que les dimensions et le principe de construction sont indicatifs et que toutes les mesures sont à contrôler sur place par l'entrepreneur. Ces plans ne comportent en particulier aucune précision quant aux altitudes, hormis l'altitude de référence de 549.85. Il est en conséquence difficile de déterminer, à la lumière de ces plans, dans quelle mesure les hauteurs des corniches sont réglementaires. Il convient en définitive de se référer au rapport du bureau

F. \_\_\_\_\_, du 25 août 2023, qui a procédé à une vérification de l'implantation de la construction, le 24 août 2023. Ce bureau retient une altitude au faîte (non fini) à 556.93 m et des altitudes à la corniche sud de 552.96 m et à la corniche nord de 553.26 mètres. Comme on l'a vu ci-dessus, l'altitude maximale au faîte est de 557.97 ou de 557.95 m selon l'addendum du 17 octobre 2022. Il convient ainsi d'admettre que la hauteur au faîte est conforme à l'art. 54 RPGAC, étant précisé que même si la mesure de géomètre portait sur un faîte non fini, il y a un mètre entre cette altitude mesurée (556.93) et l'altitude maximale (557.95) de sorte que l'on peut considérer que la hauteur au faîte est respectée. Il appartiendra en tout état à la Municipalité de vérifier ce point au stade du permis d'habiter. Quant aux corniches, l'altitude de la corniche sud, de 552.96 m, reste inférieure à l'altitude maximale de 553.26 m. L'altitude de la corniche nord (553.26 m) reste également inférieure à l'altitude maximale de 553.67 m. La hauteur à la corniche est donc conforme à l'art. 54 RPGAC. e) Force est ainsi de constater que nonobstant le rehaussement du niveau du rez-de-chaussée de 40 cm, à une altitude de 549.85 m, le projet demeure conforme à la réglementation communale. L'appréciation de la municipalité selon laquelle le projet peut être régularisé nonobstant la modification du niveau du rez-de-chaussée peut donc être confirmée et il n'y a dans ces circonstances, pas lieu d'ordonner une remise en état en application de l'art. 105 LATC, une telle mesure étant par ailleurs manifestement disproportionnée.

#### **E. 6**

Les recourants semblent encore mettre en doute le respect de l'art. 59 RPGAC qui régit le niveau des terre-pleins aux Esserts, tout en relevant que, vu la convention transactionnelle entre les recourants et le constructeur, cette question n'avait plus lieu d'être abordée. En l'occurrence, le permis de construire du 27 juin 2022 est définitif et exécutoire. L'objet de la décision attaquée porte uniquement sur la question de l'altitude modifiée du rez-de-chaussée de la construction autorisée pour le surplus. Cette question a fait l'objet d'une procédure d'enquête complémentaire. Conformément à la jurisprudence, dans le cadre d'une enquête complémentaire, les oppositions ou recours éventuels ne peuvent porter que sur les modifications soumises à autorisation, mais ne peuvent pas remettre en cause l'entier du projet ayant fait l'objet d'un premier permis de construire (CDAP AC.2023.0150, AC.2023.0154 du 6 décembre 2023 consid. 2b et les références citées). Il n'y a en conséquence pas lieu de remettre en question la conformité du projet à l'art. 59 RPGAC, à supposer cette disposition pertinente dans le cas présent. Cette question a été tranchée dans le cadre du permis de construire principal délivré le 27 juin 2022. Recours de D. \_\_\_\_\_

#### **E. 7**

Le recours respecte les formes et le délai légal (cf. art. 79, 95 et 99 LPA-VD). Le constructeur recourant, propriétaire de la parcelle litigieuse et destinataire de la décision attaquée, a manifestement qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD). Les autres conditions de recevabilité sont remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

#### **E. 8**

Le constructeur recourant se plaint en premier lieu d'une violation de son droit d'être entendu, la décision attaquée souffrant selon lui d'un défaut de motivation en ce qui concerne l'interdiction de rehausser le terrain aménagé à l'ouest et au sud. a) Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer 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; 142 II 218 consid. 2.3). Le droit d'être entendu implique aussi pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (cf. aussi art. 42 let. c LPA-VD). Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 142 II 154 consid. 4.2). b) Selon la jurisprudence, une violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, 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, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 et les références citées; TF 6B\_510/2018 du 31 juillet 2018 consid. 2.2.1). Par ailleurs, le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les références citées). c) En l'espèce, la décision attaquée mentionne qu'une modification du niveau du terrain aménagé ne faisait pas l'objet de la demande de permis de construire complémentaire laquelle portait sur la modification du niveau du rez-de-chaussée. Dès lors, le terrain aménagé à l'ouest et au sud devait respecter le permis de construire délivré en 2022. Cette motivation, bien que très sommaire, est suffisante pour permettre au constructeur recourant de comprendre la décision et de l'attaquer à bon escient, ce qu'il a fait. Au demeurant, la municipalité a donné des explications circonstanciées dans sa réponse et le constructeur recourant, assisté d'un avocat, n'a pas usé de son droit de réplique spontané. Le grief relatif au défaut de motivation doit ainsi être rejeté.

## **E. 9**

Le constructeur recourant conteste l'obligation de maintenir le niveau du terrain aménagé tel qu'autorisé par le permis de construire du 27 juin 2022, complété par l'addendum du 17 octobre 2022. Il soutient d'une part que la modification du terrain aménagé résulte des plans déposés pour l'enquête publique complémentaire, lesquels comportent une coupe intégrant le rehaussement du terrain aménagé autour des villas. D'autre part un rehaussement du terrain aménagé serait réglementaire et devrait être autorisé à l'instar du rehaussement du niveau du rez-de-chaussée. a) Comme on l'a vu ci-dessus, 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. 117 LATC, qui permet à la municipalité, après l'enquête principale, d'imposer de telles modifications sans autre formalité). 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. Les modifications plus importantes encore doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC (enquête principale, pour un projet considéré comme distinct du projet initial). Selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (CDAP AC.2022.0219 du 3 mars 2023 consid. 2a). Selon l'art. 72b al. 3 RLATC, la procédure d'enquête complémentaire 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). Cette exigence de forme est importante car elle permet d'apprécier l'ampleur des modifications apportées au projet par rapport à l'enquête principale et elle permet de déterminer si les conditions requises pour une enquête complémentaire sont respectées, en particulier s'il s'agit d'éléments de peu d'importance qui ne modifient pas sensiblement le projet (cf. art. 72b al. 2 RLATC). Ainsi, les modifications qui apparaissent sur les plans sont dessinées en jaune pour les éléments supprimés par rapport à la première enquête et en rouge pour les nouveaux éléments ajoutés (cf. art. 69 al. 1 ch. 9 RLATC). c) En l'espèce, le plan de situation dressé pour la demande d'autorisation de construire complémentaire du 23 mai 2023 mentionne comme objet uniquement la " modification du niveau du rez-de-chaussée : 549.85 m ". Il n'est pas indiqué qu'elle porterait également sur la modification du terrain aménagé autour des villas. La seule mention d'un éventuel rehaussement sur une coupe figurant parmi les plans déposés à l'enquête publique complémentaire ne respecte pas les exigences de l'art. 72b al. 3 RLATC selon lesquelles les éléments nouveaux ou modifiés doivent être clairement mis en évidence dans les documents produits. Au demeurant, comme il a été constaté ci-dessus, les plans d'architecte produits à l'appui de la demande de permis complémentaire réservent des vérifications quant aux dimensions et au principe de construction qui ne sont qu'indicatifs. On ne saurait quoi qu'il en soit inférer de ces plans une quelconque modification demandée quant aux aménagements extérieurs.

## **E. 10**

La municipalité estime que l'interdiction de rehausser le terrain aménagé qui découle de la convention conclue entre le constructeur recourant et les opposants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ en octobre 2022 et qui fait l'objet d'une charge au permis de construire n° 2022/02/758 doit être respectée. Elle relève que, dans la mesure où le constructeur recourant n'a pas encore réalisé le terrain aménagé sur sa parcelle, cette situation doit être distinguée de celle relative au rehaussement du niveau du rez-de-chaussée déjà réalisé. Compte tenu de la charge imposée au permis de construire et de l'intérêt prépondérant des voisins à ce qu'elle soit respectée, une modification du terrain aménagée au sud et à l'ouest doit être refusée. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. a) En effet, selon la jurisprudence déjà citée plus haut, le permis de construire est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies (CDAP AC.2016.0102 précité consid. 2b et les références). Comme toute décision créant des droits ou des obligations, un permis de construire peut être affecté de diverses modalités (terme, condition, charge), fixées dans des clauses accessoires (dans ce sens Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2<sup>ème</sup> éd., Lausanne 1988, p.

182 ss). Ce régime demeure toutefois soumis au principe de la légalité; une autorité ne peut ainsi pas joindre à sa décision des clauses accessoires que la loi ne prévoit pas (Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif II, 3ème éd., Berne 2011, ch. 1.2.4.3, p. 90 ss). Lorsque la charge a pour but de préciser le contenu de l'obligation principale telle qu'elle est posée par la loi, il n'est cependant pas nécessaire que la base légale soit explicite (Moor, op. cit., ch. 1.2.4.3 p. 93 et réf. citées). Les conditions auxquelles l'octroi d'une autorisation est soumise doivent tout d'abord être conformes au principe de proportionnalité. Ce dernier se concrétise essentiellement de deux façons: l'autorité ne saurait couvrir par des clauses accessoires des vices trop graves dont est affecté le projet; de même, elle ne saurait assortir le permis de conditions manifestement irréalisables ou disproportionnées par rapport au projet initial ( Benoît Bovay , ibid., et les références). Par ailleurs, conditions et charges doivent présenter un rapport de connexité relativement étroit avec le projet (CDAP AC.2012.0139 du 2 septembre 2013 consid. 3b et les références). Dans la jurisprudence déjà mentionnée préalablement, il a été considéré que la municipalité ne pouvait pas modifier des conditions spéciales du permis de construire qui avaient permis le retrait du recours d'opposants sans violer le principe de la bonne foi (CDAP AC.2006.0054, AC.2006.0288 précité consid. 6b) dont il découle que l'administration et les particuliers doivent s'abstenir d'adopter un comportement contradictoire ou abusif (cf. ATF 136 I 254 consid. 5.2). b) Dans la présente situation, l'interdiction faite au constructeur recourant de rehausser le terrain aménagé au sud et à l'ouest des villas a, comme on l'a vu, fait l'objet d'une charge au permis de construire n° 2022/02/758, selon l'addendum du 17 octobre 2022 qui n'a pas été contestée par le constructeur recourant. Elle lui est donc pleinement opposable. Les motifs invoqués par ce dernier dans son recours pour justifier un rehaussement du terrain aménagé qui n'a pas encore été réalisé, à savoir la nécessité de prévoir des aménagements extérieurs supplémentaires (rampe/marche) au sud (au niveau des terrasses) et à l'angle nord-ouest du bâtiment, compte tenu du rehaussement du niveau du rez-de-chaussée de 40 cm ne sauraient l'emporter sur l'intérêt public au respect des charges du permis de construire en force et sur l'intérêt prépondérant des propriétaires voisins, en particulier de la parcelle n° 615. c) Il s'ensuit que la décision de la municipalité du 19 octobre 2023 qui rappelle l'exigence du maintien du terrain aménagé à l'ouest et au sud des villas selon les plans autorisés en 2022 doit être confirmée.

## **E. 11**

Il résulte des considérants qui précèdent que les deux recours doivent être rejetés et les décisions attaquées confirmées. Selon l'art. 49 LPA-VD, en procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe. Si celle-ci n'est que partiellement déboutée, les frais sont réduits en conséquence (al. 1). Quant aux dépens, l'autorité alloue une indemnité à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 et 11 du Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1TFJDA]). En l'occurrence, aucun des recourants n'obtient pleinement gain de cause, de sorte qu'il convient de répartir entre eux les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Quant aux dépens, il se justifie pour ce motif également de compenser les dépens entre les recourants A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_. La Commune de Mex a droit à une indemnité à titre de dépens, dès lors qu'elle a procédé avec l'assistance d'un avocat et que les décisions attaquées sont confirmées (art. 55 et 56 LPA-VD). Cette indemnité sera mise, à part égales, à la charge des recourants A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, d'une part, de D. \_\_\_\_\_ d'autre part.

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