

VD_OMNI AC.2024.0266 vom 28. August 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0266

FR: VD_OMNI AC.2024.0266 du 28 août 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0266 del 28 agosto 2025

Regeste

A. _____/Municipalité de Morges, B. _____ | Recours formé contre les décisions de la municipalité approuvant le fractionnement d'une parcelle et délivrant le permis de construire deux villas jumelles. Le fractionnement n'affectant pas le caractère réglementaire du bâtiment existant, la municipalité pouvait l'autoriser par une simple et brève décision en constatation, singulièrement par l'apposition des signatures de la Syndique et du Secrétaire municipal au pied du tableau de mutation (c. 2). Le comble prévu n'est pas habitable (c. 3). La municipalité a retenu à raison que les "villas jumelles" constituent en réalité un seul bâtiment (c. 4). Peu importe que des places pour deux-roues empiètent sur la limite des constructions ou dans la distance réglementaire (c. 6). En raison d'une haie, l'accès projeté ne présente pas les conditions de commodité et de sécurité nécessaires à sa réalisation. La décision attaquée doit être réformée en ce sens que le permis de construire est délivré à la condition que les haies soient réduites ou supprimées afin que l'accès respecte la distance de visibilité (c. 8). Recours très partiellement admis en ce sens. Frais et dépens entièrement mis à la charge de la recourante-opposante.

Erwägungen

E. 1

Le recours formé contre la décision du 24 juin 2024 délivrant le permis de construire et celle du 14 novembre 2022 approuvant le fractionnement de la parcelle n o 1512 respecte les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Par ailleurs, la recourante est propriétaire de la parcelle voisine n o 1452 et dispose de la qualité pour agir (art. 75 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours contre la décision du 24 juin 2024 est intervenu dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 LPA-VD. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière. La question de la tardiveté du recours formé contre la décision de fractionnement du 14 novembre 2022, souffre de rester indécise, compte tenu du sort du recours au fond.

E. 2

ajoutant que le projet de situation corrigé incluant le fractionnement fait partie intégrante du dossier. On ne distingue donc pas en quoi le principe de coordination tel que conçu par la recourante serait violé.

E. 2.13

al. 1 du projet de RPACom (encore une fois à supposer que ce projet de norme soit applicable). Cette règle relative à l'arborisation impose la plantation d'au moins un arbre d'essence majeure pour chaque tranche ou fraction de 500 m² de surface de parcelle, sans toutefois fixer de limite maximale. En l'occurrence, la parcelle n o 1453, d'une surface de

1'260 m², compte bien deux tranches et une fraction de 500 m². La plantation de trois arbres respecte donc pleinement cette exigence. Mal fondé, le grief est écarté. Dans ce contexte également, il n'est pas nécessaire de tenir une inspection locale, le point pour lequel elle est requise - tenter un accord sur la plantation des deux [sic] arbres d'essence majeure prévus par le projet de PACom - n'étant pas pertinent.

E. 3

par occupant. 2 Dans les combles, le cube n'est compté qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. [...] Art. 27 Hauteur des locaux 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. 2 Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. [...] Art. 28 Eclairage et ventilation 1 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 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m² 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. [...] " Pour être considéré comme "habitable", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. Pour décider si un niveau est habitable ou non, la seule intention subjective du constructeur n'est pas décisive, mais il faut examiner si objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet de rendre la surface facilement habitable (ATF 108 Ib 130; CDAP AC.2023.0326, AC.2023.0332 du 5 avril 2024 consid. 4c/bb; AC.2022.0412 du 28 septembre 2023 consid. 6c/aa et les références). Selon la jurisprudence, il convient de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. 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 (CDAP AC.2024.0176 du 5 février 2025 consid. 2c; AC.2023.0162 du 5 août 2024 consid. 5a). b) En l'occurrence, le constructeur a substantiellement modifié l'aménagement des combles par rapport à l'ancien projet. Il prévoit d'aménager, dans les villas A et B, des " galetas " d'une surface de 51,9 m² et 51,8 m², respectivement. La surface présentant une hauteur supérieure à 2,40 m atteint 24,9 m² pour la villa A (47,9% de la surface totale), et 24,7 m² pour la villa B (47,6%), soit moins de la moitié de la surface utilisable. L'exigence minimale posée par l'art. 27 al. 2 RLATC, qui concerne la hauteur minimale des locaux d'habitation, n'est donc pas remplie. Par ailleurs, les combles sont désormais accessibles uniquement par une trappe avec escalier escamotable, ce qui les distingue clairement des locaux habitables. Surtout, le constructeur a également supprimé les ouvertures en façade. La seule source de lumière dans ces espaces est un " accès toiture " de 78 x 118 cm, soit une surface de 92 cm², correspondant à une surface éclairante de 0,59 m², ce qui ne répond pas aux exigences minimales d'éclairage (1 m²) fixées à l'art. 28 RLATC. La recourante soutient que le constructeur a toujours l'intention de transformer les combles en locaux habitables, malgré les modifications apportées au projet initial. La jurisprudence rappelle qu'il n'y a pas lieu d'interdire préventivement la création de combles pour le seul motif qu'ils seraient

susceptibles d'être (plus ou moins commodément) rendus habitables (CDAP AC.2022.0412 précité consid. 6c/aa et les références). En l'occurrence, compte tenu de la nouvelle configuration des combles, en particulier de la suppression de toute ouverture hormis un "accès toiture", rien ne permet d'affirmer à ce stade que ces combles seront utilisés à d'autres fins qu'un simple galetas inhabitable, conformément à leur désignation sur les plans d'enquête. Il en va d'autant moins que de nouvelles ouvertures susceptibles d'éclairer à suffisance les combles seraient nécessairement visibles de l'extérieur. c) L'art. 78 al. 2 RPA, concernant le vide d'étage, invoqué par la recourante, n'est pas applicable, les combles litigieux n'étant pas destinés à l'habitation. Quant à la panne sablière, elle n'exède pas de plus d'un mètre le niveau supérieur de la dalle finie du dernier étage, comme l'atteste le plan de coupe A-A EN100-09 du 10 janvier 2024: le grief que la recourante tire de la violation de l'art. 83 RPA, relatif aux combles, du reste sans le soutenir par la référence à un plan, n'est donc pas fondé. Les critiques de la recourante relatives au caractère habitable des combles doivent partant être rejetées.

E. 4

La recourante invoque une violation de l'art. 21 RPQ, disposition qui a la teneur suivante: "21. Les bâtiments seront distants: - de 6 mètres au moins des limites de la parcelle, - de 12 mètres au moins l'un de l'autre sur une même parcelle, - de

E. 8

La recourante estime que l'accès à la parcelle n o 1453 est insuffisant. a) Selon 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. 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. Il faut aussi, selon la jurisprudence, que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours et de voirie soit assuré. La loi n'impose 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. Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales disposent d'une importante marge d'appréciation, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1; CDAP AC.2024.0244 du 20 décembre 2024 consid. 2a). b) Dans le cas présent, le service technique communal de la Direction des infrastructures et de l'environnement urbain a retenu que les haies situées sur la parcelle n o 1512 – et qui, après modification du parcellaire, se retrouveront sur la parcelle n o 1453 – réduisent partiellement la visibilité de l'accès à la parcelle n o 1512. Ainsi, le service technique a imposé la modification de l'accès de manière à respecter les distances de visibilité imposées par les normes professionnelles (VSS 40'273a) pour des raisons de sécurité. Il précisait qu'une proposition de nouvel accès devrait être soumise à l'approbation de l'autorité communale. Dans sa réponse, la municipalité reconnaît que, dans l'état actuel, l'accès aux villas projetées est insuffisant. Dans ces circonstances, il y a lieu d'admettre que

l'accès projeté ne présente pas les conditions de commodité et de sécurité nécessaires à sa réalisation. Il est nécessaire de prévoir une taille, voire un enlèvement partiel des haies existantes le long de la parcelle n o 1512 de manière respecter la distance de visibilité selon la norme VSS 40'273a. Par conséquent, le grief de la recourante est fondé. Le recours doit être très partiellement admis et la décision attaquée réformée en ajoutant expressément au permis de construire une condition dans le sens précité (art. 117 LATC).

E. 9

(chemin de Bel Horizon), est constitué par l'accès à la parcelle et aux places de stationnement. La municipalité précise dans ses déterminations du 26 juin 2025 qu'elle renonce à exiger l'aménagement à cet endroit d'un muret ou d'une haie, dès lors que cela reviendrait à bloquer l'unique accès à la parcelle. Il n'y a rien à redire à cette appréciation. Dans ces conditions, à supposer même que le projet de PACom soit applicable, le grief ne peut être que rejeté. c) Enfin, la recourante affirme que le plan des canalisations n'a " jamais été produit " en dépit de ses demandes. Elle requiert la production de ceux-ci. Selon la décision attaquée, pendant l'enquête publique, le constructeur a produit des plans EN200-01 (implantation) et 100-01 (sous-sol) du 7 mars 2024, modifiés afin d'adapter les réseaux d'eaux claires et eaux usées (EC/EU). Toujours selon la décision attaquée, les maisons jumelles contiguës seront raccordées par de nouvelles canalisations indépendantes directement aux réseaux EC/EU communaux, pour éviter tout contact avec les canalisations existantes provenant de la parcelle n o 1452 de la recourante. Ces plans du 7 mars 2024 ne figurent pas au dossier. Toutefois, il n'y a aucune raison de mettre en doute les indications de la municipalité - et de l'architecte du constructeur selon sa détermination sur l'opposition - selon lesquelles les canalisations seront désormais raccordées directement aux réseaux, sans contact avec celles de la recourante (voir aussi le plan du 26 mars 2024, au dossier). Or, on ne discerne pas en quoi ces nouveaux raccordements pourraient léser la recourante ou violer une quelconque législation. La recourante ne l'explique du reste pas. Ce grief doit par conséquent être rejeté.

E. 10

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission très partielle du recours, dans la mesure où il est recevable. Cela entraîne la réforme de la décision attaquée, en ce sens que le permis de construire est délivré à la condition que les haies soient réduites ou supprimées afin que l'accès à la parcelle n o 1512 respecte la distance de visibilité selon la norme VSS 40'273a. La recourante succombant largement pour l'essentiel, elle devra supporter les frais judiciaires, ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur de l'autorité intimée et du constructeur, qui ont procédé avec l'aide d'avocats (art. 46 et 55 LPA-VD).

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