

VD_OMNI AC.2024.0354 vom 10. Juni 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0354

FR: VD_OMNI AC.2024.0354 du 10 juin 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0354 del 10 giugno 2025

Regeste

A. _____ à H. _____ /Municipalité de Bex, I. _____ | Arrêt de la CDAP renvoyant la cause à la municipalité pour nouvelle décision après avoir recueilli le préavis de sa Commission consultative d'urbanisme s'agissant de l'esthétique et de l'intégration; nouveau projet légèrement modifié pour le rendre réglementaire s'agissant du sous-sol; examen par la commission. Nouveau permis délivré sans enquête publique complémentaire. Celle-ci n'était pas nécessaire, la modification étant de minime importance, allant qui plus est dans le sens des recourants (consid. 2). La commission a procédé à un examen seulement partiel, ne discutant apparemment pas l'esthétique mais uniquement l'intégration; la décision attaquée n'est ainsi pas conforme à l'arrêt de renvoi (consid. 3). Au surplus, projet non conforme au PACom mis à l'enquête avant la décision entreprise (art. 49 LATC)(consid. 4). Recours admis. Recours au TF pendant (1C_396/2025).

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai de trente jours dès la notification de la décision par les opposants qui ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente (art. 75 al. 1 let. a, 92, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; BLV 173.36), le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants se plaignent de la procédure suivie. Ils estiment que le projet aurait dû faire l'objet d'une enquête publique complémentaire, dès lors qu'il a, dans son ensemble, des conséquences importantes par rapport au bâti actuel. a) La procédure de mise à l'enquête publique, prévue à l'art. 109 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), poursuit 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'obtenir un dossier complet en vue d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, et le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (CDAP AC.2022.0271 du 3 juillet 2023 consid. 3a et les réf. cit.). 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 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1). 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 RLATC, l'enquête complémentaire peut intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser, mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale (al. 1); elle ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2). Cela semble présupposer que l'enquête complémentaire ne peut intervenir qu'après qu'un permis de construire a déjà été délivré. 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.2021.0374 du 21 novembre 2022 consid. 2a/cc et les réf. cit.). Cette particularité de l'enquête complémentaire, qui est de sauvegarder la force de chose décidée des éléments du permis déjà délivré qui ne sont pas modifiés, demeure sans effet lorsque l'enquête "principale" a abouti au refus du permis de construire. La jurisprudence prévoit néanmoins que si le recours contre un permis de construire est admis et le permis annulé, la procédure de l'enquête complémentaire peut aussi être suivie lorsque la modification d'éléments de peu d'importance permet de rendre le projet conforme à la réglementation communale (RDAF 1995 p. 287). Dans un tel cas, dès lors qu'aucun permis n'a encore été délivré, aucun élément du projet ne bénéficie de la force de chose décidée. En particulier, on ne peut dénier aux opposants le droit de faire examiner les griefs soulevés lors de l'enquête "principale" lorsque le permis de construire, refusé à l'issue de l'enquête "principale", est finalement délivré à l'issue de l'enquête "complémentaire" (cf. CDAP AC.2019.0109 du 19 février 2020 consid. 4). b) En l'occurrence, le projet contesté a d'abord fait l'objet d'une enquête publique principale ayant abouti à l'octroi du permis de construire, contesté par les opposants devant la CDAP qui a admis le recours et annulé le permis de construire, en renvoyant la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants après avoir recueilli le préavis de la Commission consultative d'urbanisme (CDAP AC.2023.0070 précité). Les parties se sont donc retrouvées dans la situation qui prévalait à l'issue de l'enquête publique, mais avant la délivrance du permis de construire. Le projet modifié a été validé par la municipalité sans enquête publique. Il n'est pas contesté par les recourants que la seule modification intervenue sur le projet entre les deux décisions est que le niveau fini de la dalle supérieure du sous-sol a été légèrement modifié afin de se conformer à l'art. 216 RPE, sans modification du reste du projet. La municipalité pouvait considérer qu'en l'espèce, une telle modification entrerait dans la catégorie des modifications de minime importance, allant qui plus est dans le sens des recourants qui avaient - à juste titre - soulevé ce point dans leur premier recours. L'autorité intimée était ainsi fondée à procéder par dispense d'enquête publique, tout en notifiant comme elle l'a fait la décision aux opposants de la première procédure. Ce grief doit partant être rejeté.

E. 3

L'objet du litige est circonscrit par le dispositif de l'arrêt AC.2023.0070 du 12 avril 2024, qui annule la décision de la Municipalité de Bex du 9 février 2023 et lui renvoie la cause pour nouvelle décision au sens des considérants après avoir recueilli le préavis de la Commission consultative d'urbanisme. Dans son arrêt du 12 avril 2024, le Tribunal de céans avait admis le recours interjeté contre le projet litigieux sur deux points: d'une part, la question du sous-sol (consid. 2) et, d'autre part, celle, formelle, de l'absence de préavis de la Commission consultative d'urbanisme (consid. 3). a) S'agissant du premier point, il ressort des plans modifiés le 3 mai 2024, figurant au dossier, que les parties du sous-sol dépassant de l'emprise des niveaux hors sol sont désormais entièrement recouvertes de 50 cm de terre et donc conformes à l'art. 216 RPE. Ce grief n'est du reste plus soulevé par les recourants dans la présente procédure. b) S'agissant du second point, l'arrêt précité contient le passage déterminant suivant (consid. 3): "b) Il convient en premier lieu d'examiner la question formelle. En effet, comme exposé ci-dessus, la municipalité prend, pour préavis sur des projets de construction ou d'urbanisme l'avis d'une commission consultative d'urbanisme (art. 0 al. 3, 1ère phrase, RPE). A ce sujet, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que le fait de ne pas soumettre un projet pour préavis d'une commission communale consultative d'urbanisme alors que la réglementation communale le prévoit - dans le cas examiné, devait lui être soumis tout projet de constructions considéré comme important - n'était pas admissible; le fait que la commission communale ne délivrait qu'un préavis et n'avait pas de pouvoir décisionnel n'y changeait rien (TF 1C_46/2021 du 27 janvier 2022 consid. 3.2.2). En l'espèce, force est de constater que le projet objet du recours n'a pas été soumis à la commission d'urbanisme. Celle-ci a en revanche examiné le précédent projet du constructeur sur la même parcelle. S'il ressort certes d'une comparaison des plans des deux projets que ceux-ci présentent certaines similitudes, à savoir le nombre de niveaux et une volumétrie globalement comparable, des différences sensibles caractérisent toutefois les deux projets s'agissant des façades et de la toiture; or la commission d'urbanisme avait précisément relevé s'agissant du précédent projet que, si la pertinence de la construction d'un immeuble d'habitation n'était pas remise en question, les volumétries ainsi que le traitement de la toiture et de ses avant-toits étaient à revoir. Les critiques effectuées alors ne portaient pas sur des éléments mineurs. Il est partant peu compréhensible que le projet ici litigieux, qui est passablement dissemblable du précédent, n'ait pas été soumis à la commission communale d'urbanisme pour nouveau préavis, l'art. 0 al. 3, 1ère phrase, RPE ne laissant a priori pas de marge de manœuvre à la municipalité sur ce point. Lors de l'inspection locale à laquelle il a procédé, le tribunal a pu constater que le quartier présentait un caractère assez hétérogène. Plusieurs des bâtiments du secteur sont recensés, en note *4* ("objet bien intégré") principalement, ainsi qu'en note *6* ("objet sans intérêt"). C'est le lieu de préciser que les bâtiments sis sur la parcelle n° 6688 ne forment pas un front bâti comme c'est le cas des parcelles situées au nord, sur la rue du Cropt. Il n'est ainsi pas question de supprimer un front existant au sens de l'art. 2 RPE, dont il est au demeurant douteux qu'il soit applicable en l'espèce, dès lors qu'il ne comporte que des prescriptions à respecter par de futurs plans d'extension partiels. Une partie du quartier est également recensée dans l'inventaire ISOS relatif à Bex en tant qu'élément individuel (EI) 3.0.3 décrit comme un "tissu particulièrement dense, bâtiments orientés gouttereaux sur rue", alors que l'ensemble du périmètre 3 est décrit comme un "secteur artisanal et résidentiel, le long de la route de transit, habitations et anc. ateliers en majorité détachés formant par endroit des alignements denses, ess. 19e s., jardins à l'arrière", avec une

catégorie d'inventaire B et un objectif de sauvegarde B (préconisant la sauvegarde de la structure, à savoir la conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres; la sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure). Dans ces conditions, vu l'existence de plusieurs bâtiments bien intégrés dans le secteur et du contexte ISOS, ainsi que plus particulièrement du fait que le nouveau projet ne se contente pas de modifications mineures par rapport aux plans soumis pour préavis, le recours devant pas ailleurs de toute façon être admis, il se justifie de considérer que la commission consultative d'urbanisme aurait dû se prononcer sur le nouveau projet. La décision viole donc également le règlement communal sur ce point. Il s'ensuit que ce grief doit être admis et la décision attaquée doit aussi être annulée pour ce motif d'ordre procédural (cf. TF 1C_46/2021 du 27 janvier 2022 consid. 3). Par économie de procédure, les autres griefs seront toutefois également examinés." Le dispositif de l'arrêt retient donc que la décision attaquée est annulée et le dossier est renvoyé à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants après avoir recueilli le préavis de la Commission consultative d'urbanisme. En l'espèce, après l'arrêt de renvoi, le projet a bien été soumis à la Commission consultative d'urbanisme. Celle-ci, dans sa séance du 1^{er} octobre 2024, a déclaré prendre acte des modifications réalisées dans le but de réaliser une demande de permis de construire de minime importance, avec voies de recours, à la suite de l'arrêt de la CDAP. Elle a examiné la question des places de stationnement ainsi que des circulations motorisées sur le chemin de la Truite, estimant ces aspects cohérents avec l'emprise de ce domaine public. Les commissaires prévisaient donc favorablement le projet ainsi que les modifications apportées. Le dispositif de son préavis fait état des trois éléments suivants: "LA COMMISSION: ù adhère à la mise en place de la procédure du permis de construire de minime importance, vu que les adaptations apportées sont de peu d'ampleur; ù est consciente que le projet, plus conforme au PACom désormais applicable, risque de recevoir le refus de la CDAP dans le cadre d'un éventuel recours de tiers; ù considère que la démolition du bâtiment ECA n° 555 de la parcelle n° 6688 dans le cadre du projet de construction d'un bâtiment adapté senior est admissible dans la limite des possibilités garanties par l'article 55 du RPACom en particulier: (...)" Ce faisant, la Commission consultative d'urbanisme a apparemment examiné la question de l'intégration du projet de bâtiment dans son environnement, aboutissant à la conclusion qu'il n'était pas conforme au PACom désormais applicable. Elle a toutefois procédé à un examen partiel seulement, dès lors qu'il ne ressort pas du préavis que la question de l'esthétique même de ce bâtiment (volume, traitement de la toiture et des avants-toits, façades, etc.) aurait été discutée, comme elle l'avait été s'agissant du premier projet examiné en décembre 2021. Or ce point constituait expressément la raison pour laquelle la cause était renvoyée à l'autorité intimée pour consultation de la Commission, puis nouvelle décision. Il y a donc lieu de constater que l'examen du projet litigieux par la Commission consultative d'urbanisme est insuffisant. Il s'ensuit que la décision attaquée reste contraire à l'art. 0, al. 3, 1^{ère} phrase, RPE pour les mêmes motifs que ceux que la Cour de céans avait développés dans son arrêt du 12 avril 2024 et auxquels il peut ici être entièrement renvoyé (consid. 3b). Non conforme à l'arrêt de renvoi, la décision attaquée doit donc être annulée.

E. 4

Certains bâtiments imbriqués dans le tissu bâti historique n'ont pas de valeur d'objet. Dans ces rares cas, une restructuration du site (objet et abords) peut être autorisée par la Municipalité, à condition que le projet permette une amélioration sensible du site bâti et s'intègre au caractère des lieux. PERIMETRE DE RESTRUCTURATION

E. 5

Les parties des secteurs comprenant des îlots bâtis peu structurés ou des bâtiments ayant peu ou pas d'intérêt sont désignées dans le Plan comme périmètre de restructuration. Ceux-ci peuvent faire l'objet d'une restructuration profonde. Les transformations, les constructions nouvelles et les accès aux constructions souterraines devront s'intégrer correctement dans le contexte bâti. Constructions existantes et constructions nouvelles doivent former un ensemble. Une attention particulière sera apportée à la qualité des aménagements extérieurs. DISPONIBILITE DES TERRAINS

E. 6

Les parcelles indiquées sur le Plan comme touchées par une mesure de disponibilité des terrains, régie par l'art. 75, devraient accueillir une construction nouvelle bien intégrée. NOUVELLE CONSTRUCTION ET TRANSFORMATIONS

E. 7

Tout projet de transformation, de restructuration ou de reconstruction au sein du secteur de protection du site bâti est soumis à la Commission consultative d'urbanisme, lors de l'avant-projet puis lors du projet conformément à l'art. 3 du présent Règlement. Il peut également être transmis au Département cantonal compétent pour préavis.

E. 8

Un soin particulier sera apporté au choix des matériaux et des couleurs, ceci dans le respect de la mise en œuvre et des matériaux traditionnels. L'application en façade d'une isolation périphérique n'est pas admise. Pour les fenêtres ainsi que les vitrines donnant sur la rue, le PVC blanc est interdit.

E. 9

Les parties de construction disparates peuvent être modifiées voire supprimées pour remédier à leur défaut d'intégration.

E. 10

Les abords immédiats des Monuments culturels sont, en principe, protégés. Les aires de dégagement assurant la lisibilité de l'objet doivent être conservées." c) En l'espèce, la municipalité, reprenant l'avis de sa commission d'urbanisme, confirme que selon elle le projet n'est pas conforme au nouveau PACom. On observe en effet que l'art. 60 al. 5 RPACom pose le principe selon lequel les bâtiments en note 3 et 4 doivent être conservés. La démolition partielle des bâtiments en note 3 et la démolition et la reconstruction des bâtiments en note 4 - ce qui est le cas du bâtiment ECA n° 555 - ne peuvent être autorisés que pour des besoins objectivement fondés (sécurité, salubrité, coûts disproportionnés) et pour autant que la nouvelle partie de bâtiment ou le nouveau bâtiment reprenne les caractéristiques du bâtiment préexistant. Comme cela figure dans le compte rendu de l'inspection locale reproduit dans l'arrêt de renvoi, la partie du bâtiment ECA n° 555 concernée par le projet litigieux est constituée d'un bâtiment d'un niveau servant à l'artisanat ou de dépôt. Cela ressort également des photographies produites par le constructeur en cours de procédure. Or le projet prévoit sa démolition, ce qui n'est pas conforme au principe de conservation du nouveau PACom. Au surplus, il est manifeste que l'immeuble projeté ne reprend pas les caractéristiques de ce bâtiment (volume, nombre de niveaux, surface, etc.). Dans ces conditions, l'appréciation de l'autorité intimée, qui estime que le projet n'est pas conforme au nouveau règlement, peut aisément être confirmée (voir, pour la large marge

d'appréciation laissée à la municipalité pour l'interprétation de ses règlements, p. ex. CDAP AC.2024.0181 du 27 mars 2025 consid. 5d; AC.2024.0141 du 25 janvier 2025 consid. 3a/bb et les références; AC.2024.0026 du 28 novembre 2024 consid. 3a/bb et les références). d) Il découle de ce qui précède que, en application de l'art. 49 LATC, la municipalité ne pouvait pas faire abstraction de son nouveau PACom et qu'elle aurait donc dû refuser le permis de construire sollicité. Il apparaît ainsi que le recours est bien fondé sur ce point également. 5. Compte tenu de l'issue du litige, il ne se justifie pas d'appointer une inspection locale si bien que la requête des recourants en ce sens doit être rejetée sans qu'il n'en résulte de violation de leur droit d'être entendus. 6. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée, annulée. D'après la jurisprudence en la matière, lorsque la procédure met en présence, outre les recourants et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux des recourants, 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.2015.0296 et AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 9 et les références). Il en découle qu'en l'occurrence, le constructeur devra supporter les frais de la procédure de recours. Les recourants n'étant pas assistés d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens en leur faveur (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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