

# VD\_OMNI AC.2014.0114 vom 17. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0114](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0114)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0114 du 17 septembre 2014

IT: VD\_OMNI AC.2014.0114 del 17 settembre 2014

## Regeste

SAUTHIER/Municipalité d'Arzier-Le Muids, ZOSSO MANGE, ZOSSO, Service des communes et du logement | Projet de démolition de cinq bâtiments agricoles ou d'habitation et de construction d'un immeuble de neuf appartements. Les constructrices n'avaient pas à représenter les façades des bâtiments voisins, cette exigence visant uniquement les bâtiments contigus ou très proches; la façade du bâtiment existant le plus proche se situera à une dizaine de mètres de la façade de la construction projetée. Les ouvertures en toiture excèdent les percements autorisés selon la réglementation, qui exige qu'ils soient réduits à l'exigence minimum légale, soit en référence à l'art. 28 RLATC. La Municipalité a toutefois édicté une directive, qui permet de déroger à cette exigence. Les constructrices peuvent se prévaloir de l'égalité dans l'illégalité, le respect de la légalité ne s'imposant pas en vertu d'un intérêt public ou privé prépondérant. La pratique contraire au règlement communal ne saurait toutefois se prolonger indéfiniment, de sorte que la commune est invitée à mener à chef sans tarder les démarches nécessaires à la modification du règlement sur ce point.

## Erwägungen

### E. 1

Il convient d'examiner en premier lieu la qualité pour recourir de Fernand Sauthier, dans la mesure où il n'est que le locataire d'un local commercial situé dans un des immeubles voués à la démolition. a) L'art. 75 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) réserve la qualité pour former recours à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Le législateur cantonal a expressément refusé de faire dépendre la qualité pour agir d'une atteinte spéciale ou particulière, telle qu'elle est exigée pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. b de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 [LTF; RS 173.110]). Le tribunal de céans a cependant relevé que cela ne signifiait pas que l'action populaire était admise, dès lors que l'art. 75 let. a LPA-VD exigeait un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (cf. également art. 89 al. 1 let. c LTF). Selon la jurisprudence cantonale, les principes développés au regard des art. 37 LJPA, 103 let. a OJ et 89 LTF s'appliquent donc toujours à l'art. 75 let. a LPA-VD (arrêts AC.2009.0029 du 28 janvier 2010; AC.2008.0224 du 6 mai 2009 et GE.2008.0194 du 29 avril 2009 cités dans AC.2009.0072 du 11 novembre 2009). Pour disposer de la qualité pour agir, il faut être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver avec l'objet de la contestation dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération; il faut donc que l'admission du recours

procure au recourant un avantage, de nature économique, idéale ou matérielle. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est, en revanche, irrecevable. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'"action populaire", lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un tiers (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300, et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral a développé une jurisprudence au sujet de la qualité pour recourir du voisin (cf., en dernier lieu, ATF 137 II 30). Souvent, la nature ou le degré de l'atteinte dépend de la distance entre l'ouvrage projeté et le bien-fonds du voisin. Le critère de l'éloignement peut aussi entrer en considération pour déterminer si l'admission du recours peut procurer un avantage pratique au voisin, lui permettant d'invoquer un intérêt digne de protection. Cela étant, la situation la plus courante, dans la jurisprudence, est celle où le voisin est le propriétaire d'un bien-fonds situé à proximité de l'installation litigieuse, voire le locataire d'un bâtiment situé sur une autre parcelle. Il n'est pas fréquent que le locataire d'un appartement forme un recours contre l'octroi d'un permis de construire au propriétaire foncier qui est son bailleur, pour un ouvrage à réaliser sur la parcelle où il réside. En règle générale, si un locataire et un bailleur ont un différend au sujet des qualités ou de l'aménagement de la chose louée, des prescriptions du droit privé sont applicables et la juridiction compétente est celle qui traite des litiges concernant les baux. On peut néanmoins concevoir qu'un locataire ne reproche à son bailleur que la violation de règles du droit public, en relation avec un projet de construction, sans prétendre qu'il ne tiendrait pas ses engagements contractuels; dans cette mesure, le recours du locataire contre le permis de construire serait recevable, dès lors que son admission pourrait lui procurer un avantage pratique qu'il n'obtiendrait pas devant la juridiction civile (cf. arrêts AC.2011.0201 du 28 mai 2013; AC.2011.0020 du 21 novembre 2011; AC.2007.0266 du 10 avril 2008; à propos de la qualité pour recourir du locataire en droit administratif, dans un autre contexte, cf. ATF 131 II 649). Lorsque le recours est dirigé non seulement contre le permis de construire, mais aussi contre l'autorisation spéciale cantonale fondée sur la LDTR, la jurisprudence cantonale admet la recevabilité du recours du locataire qui occupe les locaux à transformer, et qui conteste l'octroi de cette autorisation spéciale (cf. RDAF 2001 I 344 consid. 1c). De manière générale, on devrait admettre la qualité pour recourir du locataire contre une autorisation d'effectuer des travaux dans l'immeuble qu'il occupe lorsque celle-ci a clairement une portée préjudicielle dans les rapports avec le propriétaire: si l'autorisation est annulée par le juge administratif, le bailleur n'arrivera ainsi pas à faire juger que la rénovation ou la modification du bâtiment peut raisonnablement être imposée au locataire (art. 260 al. 1 CO) et une résiliation du bail à loyer, en vue des travaux, sera probablement jugée contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 CO ; ATF 4P.474/2004 du 24 mars 2005 consid. 3.3). Dans ces circonstances, l'existence d'un intérêt digne de protection à contester l'octroi du permis de construire devrait être reconnue (cf. arrêts AC.2011.0201 précité; AC.2011.0263 du 25 mai 2012; AC.2009.0205 du 8 avril 2010). b) En l'occurrence, le recourant loue un local commercial destiné à l'exploitation d'un atelier de charpenterie. Il ne peut dès lors pas se plaindre d'une mauvaise application de la LDTR, qui vise uniquement les locaux d'habitation, à l'exclusion des locaux commerciaux. Dans la mesure toutefois où les propriétaires du local exploité par le recourant n'ont semble-t-il pas résilié son contrat de bail, le recourant conserve un intérêt pratique à l'admission du recours, puisqu'il pourra poursuivre son activité dans les locaux qu'il loue actuellement. L'octroi du permis litigieux le contraindra en effet à trouver un autre local commercial, le projet de construction portant uniquement sur la création de locaux d'habitation. Sa qualité pour recourir doit en conséquence être admise.

## **E. 2**

Le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu. La motivation de la décision attaquée serait insuffisante. Il reproche également à la municipalité de n'avoir pas joint à sa décision, le permis de construire délivré. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst.; art. 17 al. 2 Cst/VD; art. 33 ss LPA-VD). L'autorité doit indiquer dans son prononcé les motifs qui la conduisent à sa décision (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237; 136 II 266 consid. 3.2 p. 270; 133 I 270 consid. 3.1 p. 277). Elle n'est pas tenue de discuter de manière détaillée tous les arguments soulevés par les parties; elle n'est pas davantage astreinte à statuer séparément sur chacune des conclusions qui lui sont présentées. Elle peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237; 136 II 266 consid. 3.2 p. 270; 136 I 184 consid. 2.2.1 p. 188, 229 consid. 5.2 p. 236, et les arrêts cités). Par ailleurs, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 130 II 530 consid. 7.3; 124 V 180 consid. 4a). b) En l'espèce, la motivation de la décision est relativement sommaire. La municipalité a toutefois répondu succinctement à l'ensemble des griefs invoqués par le recourant dans son opposition. Ces motifs étaient suffisants pour permettre au recourant de comprendre les raisons pour lesquelles la municipalité a décidé de lever son opposition. Le recourant n'allègue en outre pas que la municipalité a refusé, à sa demande, de lui communiquer une copie du permis de construire délivré. Le grief du recourant doit ainsi être rejeté.

## **E. 3**

Selon le recourant, le questionnaire général de la demande d'autorisation de construire serait incomplet. Selon l'art. 108 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), la demande de permis est adressée à la Municipalité (al. 1). Le règlement cantonal et les règlements communaux déterminent, pour les divers modes de construction et catégories de travaux, les plans et les pièces à produire avec la demande, ainsi que le nombre d'exemplaires requis. La demande n'est tenue pour régulièrement déposée que lorsque ces exigences sont remplies (al. 2). Les pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire figurent à l'art. 69 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1). Il s'agit essentiellement des plans du projet et du questionnaire général. Selon l'art. 69 al. 1 ch. 6 RLATC, la demande de permis de construire doit comprendre le questionnaire général, complètement rempli, ainsi que les questionnaires particuliers, auxquels renvoie au besoin le questionnaire général. Des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête publique ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (arrêts AC.2013.0280 du 12 mai 2014, consid. 3c). Le recourant n'explique en l'occurrence pas en quoi l'absence de coches aux rubriques 40 (alimentation en eau de boisson), 41 (défense incendie extérieure à partir d'une borne hydrante), 42 (ramassage des déchets) et 45a (ascenseur, monte-charge) du questionnaire général ne

permet pas de vérifier la conformité des travaux avec les règles de police des constructions. Il ne prétend en particulier pas que la construction projetée serait trop éloignée d'une borne hydrante, ni que la construction future serait dépourvue d'une alimentation en eau potable. Le recourant ne se réfère en outre à aucune disposition de la réglementation communale relative à la nécessité de prévoir des installations nécessaires à l'évacuation des déchets sur la parcelle privée. L'absence de ces réponses n'a ainsi pas porté préjudice au recourant et ne l'a pas empêché de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés. Ces irrégularités n'affectent ainsi pas la validité de l'enquête publique.

#### **E. 4**

Les constructeurs n'ont pas non plus coché la case de la rubrique 112, relative à la démolition, transformation totale ou partielle, changement de destination de maisons d'habitation, soumis à la LDTR. Selon le recourant, les bâtiments d'habitation existants y seraient soumis, ce que conteste l'autorité intimée, qui prétend que les logements actuels sont vétustes et, partant, non soumis à la LDTR. a) Deux bâtiments destinés à être démolis comprennent des logements. Le bâtiment ECA n°337, classé comme un immeuble de trois logements et plus, comprend 390 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher utile. Quant au bâtiment ECA n°336, désigné comme une maison à deux logements, il comprend une surface brute de plancher utile de 110 m<sup>2</sup>. On ignore toutefois le nombre de logements qui sont loués. Dans les communes où sévit la pénurie de logements, la démolition, la transformation, ainsi que la rénovation, totales ou partielles de maisons d'habitations sont soumises à une autorisation du Département de l'économie (art. 1 al. 1 a.i. LDTR), à moins qu'il ne s'agisse d'entretien courant (art. 1 al. 2 i.f. LDTR). En règle générale, l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 3 LDTR). L'autorisation est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général et peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement (art. 4 al. 1 LDTR). L'octroi de l'autorisation peut être soumis à certaines conditions, notamment à un contrôle des loyers afin d'éviter les augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi (art. 4 al. 2 et 3 LDTR). Le règlement d'application de la LDTR précise que la loi est applicable dans l'ensemble des communes du canton (art. 3 al. 1), mais que seuls les logements correspondant par le prix, le nombre de pièces et, de manière générale, les caractéristiques, à un besoin de la population, peuvent entrer dans une catégorie touchée par la pénurie (art. 4 RLDTR). Cette réglementation répond à un but d'intérêt public (conserver sur le marché des logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles) et elle est compatible avec la garantie de propriété, ainsi que le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion d'en juger à propos du décret du 5 décembre 1962 concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation et d'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, auquel la LDTR a succédé (ATF 89 I 178; 101 Ia 502; voir aussi pour une réglementation analogue, ATF 113 Ia 132 et 119 Ia 355). La LDTR a ainsi pour but de prévenir la diminution du nombre de logements à loyer modéré, que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens, et dont le coût est en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population, et notamment les personnes les plus défavorisées (cf. en dernier lieu arrêt AC.2006.0213 du 13 mars 2008). Le moyen d'y parvenir est l'interdiction de principe de démolir, de transformer ou de changer d'affectation (art. 3 LDTR). L'art. 4 LDTR ne doit pas nécessairement être appliqué au pied de la lettre lorsqu'il exige que la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent "indispensables".

L'autorisation doit être en principe accordée lorsque le projet permet de maintenir ou d'augmenter le nombre de logements loués à des prix raisonnables dans une catégorie où sévit la pénurie (arrêts AC.2006.0213, précité, consid. 11a; FO.2004.0004 du 24 juin 2005, consid. 4b; ATF 1P.521/2003 du 10 novembre 2003, consid. 2.2). Lorsque les loyers des logements en question sont très bas avant les travaux, l'augmentation de ceux-ci, résultant de travaux nécessaires, peut être admise même lorsqu'elle est importante; la LDTR n'a en effet pas pour but de maintenir indéfiniment des loyers très modestes, en conférant aux locataires de logements anciens ou vétustes une sorte de rente de situation (arrêt FO.2004.0004, précité, consid. 4b). Ainsi que le rappelle l'arrêt de la Cour de céans du 13 mars 2008 dans la cause AC.2006.0213, les travaux préparatoires fournissent peu d'indications sur les motifs d'intérêt général dont on envisageait qu'ils puissent justifier une exception à l'interdiction de principe de démolir, de transformer ou de changer d'affectation. L'exposé des motifs accompagnant le projet de décret du 5 décembre 1962 mentionne l'hypothèse de l'immeuble détruit pour céder la place à une construction permettant de loger un plus grand nombre de personnes, si le caractère social de l'opération est déterminant (BGC automne 1962, p. 718); il indique également qu'une exception ne devrait pas être consentie " en faveur d'opérations ayant un caractère spéculatif ou effectuées pour échapper au contrôle ou à la surveillance des prix " (ibid). Bien que des propositions formelles d'amendement dans ce sens aient été rejetées, la nécessité du caractère social d'une construction nouvelle pour justifier une démolition a été confirmée lors des débats parlementaires (BGC, automne 1962, pp. 738 à 741). La pratique a confirmé que, très souvent, l'autorisation de démolir ou de transformer était accordée lorsque le projet permettait de maintenir ou d'augmenter le nombre de logements loués à des prix raisonnables dans une catégorie où sévit la pénurie (v. BGC automne 1973 pp. 228/229). En définitive, l'autorité cantonale doit tenir compte du niveau des loyers avant et après transformation mais aussi de l'importance des travaux envisagés, de l'équipement et du confort des appartements transformés (arrêt FO.2006.0016 du 30 octobre 2009; ATF du 29 septembre 1982 publié à la RDAF 1983 p. 254 consid. 2b). Elle est ainsi amenée à définir les travaux admissibles et nécessaires pour assurer la réalisation du but d'intérêt public recherché par le législateur cantonal, à savoir le maintien de logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles (ATF 89 I 182, voir également ATF 101 Ia 507). En pratique, la jurisprudence considère qu'une transformation, une démolition ou une rénovation ne peut être justifiée que par une nécessité impérieuse de restaurer le bâtiment et l'impossibilité de réaliser cette opération à un coût permettant de conserver les appartements concernés dans une catégorie de prix répondant aux besoins de la population (arrêt AC.2006.0213 du 13 mars 2006 précité; cf. également l'arrêt AC.2010.0214 du 3 mai 2011). b) Invitée à se déterminer au sujet de l'application de la LDTR, la Division logement a relevé que les pièces produites ne permettaient pas de se déterminer de manière définitive sur cette problématique. Sur la base du dossier, elle a toutefois précisé que la démolition envisagée semblait toucher une ou des "maisons d'habitations" au sens de la LDTR. La vétusté d'un logement n'a pas pour conséquence de soustraire celui-ci à la catégorie où sévit la pénurie au sens de l'art. 3 RLDTR, mais constitue tout au plus un motif pouvant justifier une rénovation (arrêts FO.2007.0004 du 22 février 2008; FO.2002.0024 du 8 juillet 2003). Le motif de vétusté des appartements ne dispensait pas la municipalité de soumettre la demande d'autorisation spéciale au service cantonal compétent.

## E. 5

Conformément à l'art. 104 LATC, avant de délivrer un permis de construire, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires (al.1). Elle vérifie si les autorisations cantonales et fédérales préalables nécessaires ont été délivrées (al. 2) et transmet aux autorités cantonales intéressées, dans les cas prévus à l'art. 120 LATC et dans tous ceux où l'approbation cantonale est requise, la demande d'autorisation, avant l'ouverture de l'enquête publique (art. 113 LATC). L'art. 75 al. 1 RLATC précise que le permis ne peut être délivré par la municipalité avant l'octroi de l'autorisation spéciale cantonale. Le permis indique en effet les autorisations spéciales délivrées par l'Etat et reprend les conditions particulières posées par celles-ci pour l'exécution de l'ouvrage (art. 75 al. 2 RLATC). L'art. 120 al. 1 LATC dispose ce qui suit: "1 Indépendamment des dispositions qui précèdent, ne peuvent, sans autorisation spéciale, être construits, reconstruits, agrandis, transformés, ou modifiés dans leur destination: les constructions hors des zones à bâtir; les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages causés par les forces de la nature; sous réserve de l'alinéa 2, les constructions, les ouvrages, les entreprises et les installations publiques ou privées, présentant un intérêt général ou susceptibles de porter préjudice à l'environnement ou créant un danger ou un risque inhérent à leur présence ou à leur exploitation, faisant l'objet d'une liste annexée au règlement cantonal; cette liste, partie intégrante de ce dernier, indique le département qui a la compétence d'accorder ou de refuser l'autorisation exigée. Le Conseil d'Etat peut déléguer ces autorisations aux communes avec ou sans conditions. La délégation générale aux communes fera l'objet d'un règlement. Les délégations à une ou des communes particulières feront l'objet de décisions qui seront publiées dans la Feuille des avis officiels; les constructions, les ouvrages, les installations et les équipements soumis à autorisation ou qui doivent être approuvés selon des dispositions légales ou réglementaires fédérales ou cantonales. 2 [...]" Le projet litigieux porte sur la démolition et la construction de bâtiments qui comportent à la fois des locaux commerciaux et des locaux d'habitation. Sur la base des déterminations de la Division logement, il semble que ces derniers, destinés à être démolis, entrent dans le champ d'application de la LDTR. Conformément à l'art. 120 al. 1 let. c et d, de tels travaux présupposent ainsi une autorisation cantonale spéciale de l'autorité compétente, soit la Division logement. Les motifs invoqués par l'autorité intimée, à savoir la vétusté des logements, n'apparaît en effet pas pertinent pour les soustraire de l'exigence d'obtenir préalablement l'autorisation spéciale requise. La Municipalité aurait en l'occurrence dû requérir des constructrices la production des pièces nécessaires pour déterminer si la démolition des logements existants est soumise à la LDTR. Force est donc de constater que le permis de construire est vicié, dès lors qu'il a été délivré avant l'octroi d'une autorisation spéciale cantonale (art. 104 al. 2, 120 LATC et 75 al. 1 RLATC, en relation avec les art. 1 et 4 LDTR). Bien que la jurisprudence ait jusqu'ici laissé ouverte la question de savoir si la décision municipale levant une opposition serait, lorsqu'elle est notifiée avant que les décisions cantonales requises soient rendues, frappée de nullité ou simplement annulable (arrêt AC.2013.0174 du 13 août 2013), il convient pour le moins d'annuler la décision litigieuse dans le cas présent dès lors que le permis de construire a été délivré alors qu'une demande de requérir une autorisation cantonale spéciale préalable a purement et simplement été omise. La jurisprudence fédérale frappe en tout cas de nullité le permis de construire que l'autorité communale délivrerait hors de la zone à bâtir sans autorisation cantonale préalable (ATF 111 Ib 213). La décision contestée doit donc être annulée et le dossier renvoyé à l'autorité intimée pour qu'elle complète la procédure de

permis de construire en requérant une décision de la Division logement, puis qu'elle statue à nouveau à l'issue de cette procédure-là (cf. arrêt AC.2013.0174 du 13 août 2013, portant sur une affaire semblable, où l'autorisation spéciale de l'autorité compétente fondée sur la LDTR faisait défaut). Le recours doit être admis pour ce motif déjà.

#### **E. 6**

Le recourant critique par ailleurs l'absence au dossier d'un dessin des façades avoisinantes, comme l'exigerait l'art. 11.2 du règlement communal. L'art. 11.2 RCAT est ainsi formulé: "La Municipalité peut demander que toutes demandes de permis de construire soient accompagnées de tous documents nécessaires à la compréhension du projet. Elle peut notamment demander la production d'une maquette et la réalisation de photomontages. Elle peut aussi exiger, aux frais du constructeur, la pose de gabarits correspondant au profillement de la construction. Dans tous les cas, les demandes de permis de construire pour les bâtiments nouveaux doivent comprendre: - l'indication des cotes d'altitude de terrain naturel et du terrain projeté aux angles de la construction; - le dessin du terrain naturel et du terrain futur sur les coupes et sur les façades; - le dessin des façades des bâtiments contigus ou très proches; - le plan des aménagements extérieurs, des équipements et des plantations." L'exigence de représentation des façades des bâtiments voisins posée par la réglementation communale vise uniquement les bâtiments contigus ou très proches. La façade du bâtiment existant la plus proche se situant à une dizaine de mètres de la façade de la construction projetée, la municipalité pouvait, sans arbitraire, considérer qu'une telle exigence n'était en l'occurrence pas requise. Le recourant n'indique d'ailleurs pas en quoi ce dessin supplémentaire est nécessaire à une meilleure compréhension du projet. Quant au plan des aménagements extérieurs, il figure au dossier, contrairement à ce que soutient le recourant. Les accès et les places de stationnement, de même que l'aire destinée à une place de jeux y sont en effet représentés. Quant aux plantations, elles sont actuellement inexistantes et n'avaient en conséquence pas à être désignées. Le recourant ne prétend d'ailleurs pas qu'un nombre minimal d'arbres devrait être planté sur la parcelle. Le grief doit en conséquence être rejeté.

#### **E. 7**

Le recourant se plaint par ailleurs d'une violation de l'art. 7.3 RCAT. Cette disposition prévoit ce qui suit: "Les locaux aménagés dans les combles doivent prendre jour partout où cela est possible sur les façades pignons ou sur les parties de façades situées entre pans de toiture. A défaut de pignons ou parties de façades exploitables pour des percements, des lucarnes et/ou des fenêtres rampantes peuvent être réalisées sur le pan de toitures. La dimension de ces constructions doit être réduite au minimum nécessaire pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux. " Selon le recourant, l'exigence contenue à l'art. 7.3 RCAT doit se comprendre dans le sens qu'elle exige que les percements soient réduits à l'exigence minimum légale, soit en référence à l'art. 28 RLATC. Aux termes de l'art. 28 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 (al. 1); les conditions fixées par l'al. 1 peuvent être satisfaites par une véranda ou une serre accolée à l'immeuble (al. 2). b) Les lucarnes sont de petites fenêtres pratiquées dans le toit d'un bâtiment pour

donner du jour à l'espace qui se trouve sous les combles sans en augmenter sensiblement le volume; cette dernière condition est remplie lorsque l'augmentation du volume ne dépasse pas le 10<sup>ème</sup> du volume total des locaux éclairés par la lucarne (cf. AC.2007.0154 du 9 septembre 2008 consid. 6, in RDAF 2009 I 37 n° 48, et les références citées). Il s'agit donc avant tout d'un dispositif d'éclairage, l'art. 28 RLATC imposant d'ailleurs des normes minimales (cf. arrêt AC.1997.0078 du 13 mars 1998 consid. 5, in RDAF 1999 I 116). Différentes réglementations communales prévoient que les dimensions des lucarnes doivent être réduites au minimum nécessaire (cf. notamment arrêt AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 consid. 5a), certaines ajoutant même: "pour assurer l'éclairage et l'aération des locaux habitables" (arrêts AC.2007.0244 du 15 janvier 2009 consid. 5; AC.1996.0055 du 3 juin 1996 consid. 4), ou: "selon les exigences de salubrité pour assurer l'éclairage et l'aération des locaux habitables" (arrêt AC.2006.0325 du 18 septembre 2007 consid. 4a), d'autres précisant que les dimensions des lucarnes doivent être réduites "au minimum fixé par les exigences de salubrité" (arrêt AC.2002.0195, AC.2005.0024 du 17 février 2006 consid. 6b). Quelle que soit néanmoins l'expression utilisée par la réglementation communale, la jurisprudence a interprété la nécessité de réduire les dimensions des lucarnes comme l'obligation de s'en tenir au minimum prévu en matière d'éclairage, au sens de l'art. 28 RLATC (cf. arrêts AC.2010.0067 précité, consid. 5b; AC.2002.0195, AC.2005.0024 précité, consid. 6b; AC.1996.0055 précité consid. 4). Face à un problème d'interprétation d'une disposition du règlement communal sur les constructions, on considère que, pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal, il convient de se référer en premier lieu au système réglementaire élaboré par le législateur communal, étant précisé que l'autorité communale dispose à cet égard d'une certaine liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (cf. arrêts AC.2012.0107 du 10 avril 2013, consid. 3, confirmé par l'ATF 1C\_489/2013 du 6 août 2013; AC.2012.0083 du 27 novembre 2012 consid. 3d, et les références citées). c) En l'occurrence, le fait que les dimensions des ouvertures en toiture doivent être réduites au minimum nécessaire pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux implique, au vu de la jurisprudence précitée, de s'en tenir au minimum prévu en matière d'éclairage au sens de l'art. 28 RLATC. Des plans, il ressort que la toiture de la façade Nord-Est du bâtiment projeté sera pourvue de deux fenêtres rampantes de 0,76 m<sup>2</sup> (0,78 x 0,98), éclairant chacun des sanitaires d'une surface de 5,4 m<sup>2</sup>. Une telle surface doit être éclairée par des ouvertures d'au minimum 0,68 m<sup>2</sup> (soit le 1/8<sup>e</sup> de 5,4 m<sup>2</sup>). L'ouverture prévue excède de manière insignifiante le minimum légal, soit de 0,08 m<sup>2</sup>. Compte tenu de son pouvoir d'appréciation pour interpréter ses dispositions réglementaires, la municipalité pouvait admettre un tel dépassement. Une autre fenêtre rampante, de 1,35 m<sup>2</sup> (1,14 x 1,18), est destinée à éclairer le hall et l'escalier commun, d'une superficie d'environ 20 m<sup>2</sup>. Un tel espace ne sert pas à l'habitation ou au travail sédentaire et n'a donc en principe pas à respecter la règle de l'art. 28 RLATC. Dans la mesure toutefois où l'ouverture prévue demeure de dimension minimale par rapport à la surface à éclairer, la municipalité n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en l'autorisant. La toiture de la façade Nord-Est comprendra enfin quatre lucarnes, pourvues d'ouvertures de 1,08 m<sup>2</sup> (0,9 x 1,2), éclairant chacune une chambre d'une surface de 13 m<sup>2</sup>. Ces pièces doivent être en principe éclairées par des ouvertures d'au minimum 1,625 m<sup>2</sup> (soit le 1/8<sup>e</sup> de 13 m<sup>2</sup>). Les lucarnes prévues sont ainsi inférieures aux exigences de l'art. 7.3 RCAT. Elles sont également suffisantes pour assurer l'éclairage et la ventilation des chambres, compte tenu de l'exception prévue à l'art. 28 RLATC, qui précise que la proportion peut être réduite au 1/15<sup>e</sup> de la surface de plancher et à 0,80 m<sup>2</sup> au

minimum pour les lucarnes et les tabatières. En ce qui concerne la façade Sud-Ouest, le projet prévoit la réalisation de trois balcons encastrés dans la toiture du bâtiment, qui apportent l'essentiel de l'éclairage des séjours des trois appartements réalisés dans les combles. Un premier balcon (Ouest), pourvu d'ouvertures de respectivement 3,3 m<sup>2</sup> (1,5 x 2,2) et 2,37 m<sup>2</sup> (2,15 x 1,1), est destiné à l'éclairage de la pièce "cuisine et séjour" de l'appartement 7, d'une surface de 36 m<sup>2</sup>. L'éclairage de cette pièce est complété par une fenêtre rampante de 0,92 m<sup>2</sup> (0,78 x 1,18), destinée à apporter de la luminosité dans la mezzanine. L'ensemble des surfaces vitrées représente 6,59 m<sup>2</sup>, alors que la pièce nécessite un éclairage de 4,5 m<sup>2</sup> (soit le 1/8 e de 36 m<sup>2</sup>). Même en faisant abstraction de la fenêtre rampante, les surfaces vitrées excèdent les proportions définies à l'art. 28 RLATC. Un deuxième balcon (centre), pourvu de trois ouvertures, sert à l'éclairage de la pièce désignée comme "Cuisine et séjour", ainsi que d'une chambre de l'appartement

### **E. 7.3**

RCAT pourrait également viser des objectifs d'esthétique. Si cette exigence peut se justifier en relation avec le maintien de constructions existantes, méritant d'être spécialement protégées, elle n'est pas déterminante en l'occurrence, s'agissant d'un bâtiment neuf. Les aménagements prévus en toiture demeurent en outre de dimension restreinte et ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'esthétique des lieux. Le recourant ne le prétend d'ailleurs pas. Dans ces conditions particulières, dès lors qu'aucun intérêt digne de protection n'impose l'application stricte de la norme communale litigieuse, l'appréciation de l'autorité intimée peut être confirmée. La pratique contraire au règlement communal en vigueur ne saurait toutefois se prolonger indéfiniment, de sorte que la commune est invitée à mener à chef sans tarder les démarches nécessaires à la modification du règlement sur ce point. Il lui appartiendra également de vérifier que les ouvertures prévues dans les combles respectent les exigences posées dans la directive du 18 février 2013.

### **E. 8**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, le dossier étant renvoyé à l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision sans nouvelle mise à l'enquête publique. Il se justifie de mettre les frais à la charge des constructrices qui succombent. Il n'est pas alloué de dépens.

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