

# VD\_OMNI AC.2016.0274 vom 8. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2016.0274](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0274)

FR: VD\_OMNI AC.2016.0274 du 8 mai 2019

IT: VD\_OMNI AC.2016.0274 del 8 maggio 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Marchissy, B. \_\_\_\_\_ | Rejet du recours d'une voisine dirigé contre l'octroi d'une autorisation de construire 4 villas familiales et 2 couverts à voiture. Lorsqu'une nouvelle mensuration cadastrale intervient après la mise à l'enquête publique du projet, la question du respect du CUS s'examine en fonction de la surface de la parcelle déterminée par la mensuration cadastrale en vigueur au moment où la décision attaquée a été rendue. S'agissant du CUS toujours, les conditions d'obtention d'un bonus de 5 %, cumulable avec un supplément d'isolation, sont ici réunies, puisque des certificats Minergie provisoires ont été déposés en cours de procédure. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de retrancher de la surface constructible la surface occupée par une haie vive protégée. Enfin, dans un site qui ne mérite pas de protection particulière, il n'existe pas d'intérêt public prépondérant qui permettrait d'imposer la réduction du projet pour des raisons d'esthétique. Quant au surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune, il n'impose pas à lui seul de refuser le permis de construire conforme à un plan d'affectation établi sous l'empire de la LAT.

## Erwägungen

### E. 1

La loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) a été révisée avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2018. Le règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1) a également été modifié, avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2018. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la conformité au droit des actes administratifs s'examine, en l'absence d'une réglementation transitoire spécifique, en principe selon le droit en vigueur au moment où ils se sont produits. Dans la procédure de permis de construire, la date de la décision de l'autorité de première instance est dans la règle déterminante, et les changements juridiques survenus pendant la procédure de recours ne sont pris en compte qu'à titre exceptionnel, lorsque des motifs impératifs commandent une application immédiate du nouveau droit, comme cela peut en particulier être le cas dans les domaines du droit de l'environnement, de la nature ou de la protection des eaux (ATF 139 II 263 consid. 6; 135 II 384 consid. 2.3; TF 1C\_23/2014 du 24 mars 2015 consid. 7.4.2; 1C\_396/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.3; 1C\_452/2012 du 18 novembre 2013 consid. 6.2; 1A.174/1991 du 4 juin 1993 consid. 3; dans la jurisprudence cantonale: arrêt AC.2011.0273 du 17 octobre 2012 consid. 9c). b) En l'espèce, la décision attaquée a été rendue le 9 juin 2016, soit avant l'entrée en vigueur des modifications de la LATC. Faute d'intérêt public prépondérant commandant une application immédiate du nouveau droit, il convient d'examiner le litige sous l'angle de la LATC et du RLATC en vigueur le jour où l'autorité intimée a statué, conformément à la jurisprudence fédérale précitée (ci-après: aLATC).

### E. 2

D'après la recourante, le coefficient d'utilisation du sol (CUS), de 0,30 pour la zone de faible densité selon l'art. 5.8 RCAT, ne serait pas respecté. L'autorité intimée justifie le dépassement par l'application de l'art. 97 al. 3 et 4 aLATC – inchangés dans la LATC révisée. a) Les dispositions applicables au cas d'espèce sont l'art. 5.8 du règlement communal, qui prévoit un CUS et la manière de le calculer avec renvoi à la norme ORL 514.420 et l'art. 97 aLATC, qui, à ses alinéas 3 et 4, énonce des règles complémentaires sur le CUS en relation avec l'utilisation rationnelle et l'économie d'énergie dans les constructions, complété par l'art. 40d aRLATC). Ces dispositions sont rédigées ainsi qu'il suit : Art. 5.8 RCAT: "Dans certaines zones, un coefficient d'utilisation du sol (CUS) définit la capacité constructive de chaque parcelle. Les valeurs limites sont les suivantes: ZFD CUS 0,30 Ce coefficient fixe la surface brute maximum de plancher habitable ou utilisable. Le calcul s'effectue conformément à la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'Aménagement du Territoire de la façon suivante: Surface du terrain X CUS = Surface brute de plancher et les règles ci-après sont applicables: - la superficie du terrain classée en zone constructible, non comprises les surfaces en nature de bois sert de base au calcul; - les surfaces brutes de plancher des bâtiments existants sur le bien-fonds sont imputées à la capacité constructive de la parcelle; - les surfaces des terrains classées en zone de verdure peuvent être prises en compte pour le calcul de la capacité constructive d'une parcelle; - la Municipalité peut admettre que les surfaces de terrains cédées, vendues ou expropriées pour une réalisation d'utilité publique soient prises en compte pour le calcul de la capacité constructive d'une parcelle. Dans la zone du village, la surface brute de plancher affectée à la réalisation de logements, dans les bâtiments nouveaux, est limitée par l'application d'un coefficient d'utilisation du sol fixé à CUS 0,40. Cette règle s'applique par analogie lors de transformations importantes ou changement de destination de bâtiments ou groupes de bâtiments existants comprenant plus de 3 logements au total." Art. 97 al. 3 et 4 aLATC: "

### **E. 3**

La surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol et de la hauteur du bâtiment.

### **E. 4**

La recourante invoque également le surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune. Selon elle, l'autorité intimée aurait dû vérifier si la construction projetée correspondait aux besoins des 15 prochaines années et parvenir à la conclusion que tel n'est pas le cas puisque la commune a déjà atteint le nombre d'habitants maximum et que certaines constructions offrent déjà la possibilité d'accueillir près d'une cinquantaine d'habitants supplémentaires. a) En l'espèce, le projet litigieux est situé sur une parcelle colloquée dans la zone de faible densité (villas) du plan des zones et du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire approuvé par le Conseil d'Etat le 22 septembre 1989. b) L'arrêt AC.2017.0003 du 14 décembre 2017 consid. 2b rappelle que lorsqu'un plan d'affectation en vigueur a été établi sous l'empire de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700; à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1980), afin de mettre en œuvre les objectifs et principes de cette législation, il bénéficie d'une présomption de validité (cf. ATF 120 Ia 227 consid. 2c; 118 Ib 38 consid. 4a), comme en l'occurrence. Dans cette loi, la zone à bâtir est définie à l'art. 15 LAT et une nouvelle teneur de cette disposition est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai

2014. Elle prévoit en particulier que "les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes" (al. 1) et que "les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites" (al. 2). Les règles du droit fédéral de l'aménagement du territoire n'imposent pas un refus des permis de construire tant que le redimensionnement n'est pas réalisé. Le nouvel art. 15 al. 2 LAT ne contient pas d'interdiction de construire immédiatement applicable pour les communes concernées. Cette révision de la loi fédérale ne remet a priori pas en cause le droit des propriétaires d'obtenir un permis de construire pour un projet conforme à un plan d'affectation en vigueur. Il n'y a pas lieu de considérer que l'entrée en vigueur de la nouvelle du 15 juin 2012 constitue à elle seule, pour les communes dont la zone à bâtir est surdimensionnée, une modification sensible des circonstances au sens des art. 21 al. 2 LAT et 63 aLATC (cf. AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 2c/cc et les arrêts cités). En d'autres termes, même si la révision de la LAT du 15 juin 2012 a pour finalité de mettre un frein au mitage du territoire, notamment par la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, ce but doit en principe être atteint par des mesures de planification, d'abord par l'adaptation des plans directeurs cantonaux aux prescriptions fédérales, dans le délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la révision (art. 38a al. 1 LAT; cf. TF 1C\_387/2016 du 1<sup>er</sup> mai 2017 consid. 4.4; 1C\_461/2015 du 9 décembre 2015 consid. 4.2). Jusqu'à l'approbation de cette adaptation par le Conseil fédéral, les dispositions transitoires interdisent l'augmentation de la surface totale des zones à bâtir légalisées dans le canton concerné (cf. art. 38a al. 2 LAT); dans l'intervalle, elles ne prohibent en revanche pas la mise en œuvre d'une planification conforme à la LAT (TF 1C\_341/2015 du 9 décembre 2015 consid. 5.2) et le droit des propriétaires d'obtenir un permis de construire pour un projet respectant le plan d'affectation actuel n'est en principe pas compromis (AC.2017.011 du 14 août 2017 consid.1b; AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 2c/cc; AC.2014.0364 du 21 juin 2016 consid. 5b; AC.2014.0314 du 4 septembre 2015 consid. 10d; AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 1b et AC.2014.0013 du 2 novembre 2015 consid. 3d). En conclusion, un refus du permis de construire en raison du surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune ne s'imposait pas.

## **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, aux frais de la recourante, qui succombe (art. 49 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative; LPA-VD; BLV 173.36). Cette dernière versera des dépens à la commune et à la constructrice, qui obtiennent gain de cause par l'intermédiaire de leurs avocats (art. 55 al. 1 et 2 LPA-VD).

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