

# VD\_OMNI AC.2017.0101 vom 18. Mai 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-05-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0101](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0101)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0101 du 18 mai 2017

IT: VD\_OMNI AC.2017.0101 del 18 maggio 2017

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité d'Epalinges, C. \_\_\_\_\_ | Recours contre le permis de construire un immeuble implanté à cheval sur deux zones. Rappel de la jurisprudence: en l'absence de dispositions particulières dans le règlement communal (comme c'est le cas en l'espèce), un projet de bâtiment à réaliser sur une parcelle s'étendant sur deux zones différentes doit satisfaire aux exigences des règles relatives à chacune de ces deux zones, en particulier à celles régissant la destination de la zone et le rapport entre la surface de la parcelle et la surface bâtie (COS); toutefois, s'agissant des dispositions fixant les distances minimales à respecter entre un ouvrage et la limite de propriété, les règles régissant chacune des zones considérées s'appliquent à l'exclusion de toutes autres à la partie du bâtiment qui s'y implante. En l'occurrence, même si une dérogation pourrait être envisagée s'agissant de l'exigence de surface minimale de la parcelle applicable en zone de villas, le projet est également contraire à d'autres règles: COS et nombre maximum de logements par bâtiment. Dès lors que le projet ne respecte pas les règles relatives à chacune des deux zones sur lesquelles il s'implante, le permis délivré doit être annulé. Recours admis. Le recours formé devant le Tribunal fédéral a été rejeté dans la mesure de sa recevabilité (1C\_339/2017 du 6 mars 2018).

## Erwägungen

### E. 1

RPGA). La distance entre les constructions et la limite de la propriété est de 8 mètres au minimum (art. 19 RPGA). S'agissant du nombre de niveaux, il est limité à trois, y compris le rez-de-chaussée et les combles (art. 21 RPGA). Quant à la zone de villas I, elle est régie par les art. 22 à 28 RPGA. L'art. 23 RPGA prévoit que " la surface des parcelles à bâtir (situées en zone de villas I) est au minimum de 1000 m

### E. 2

, ce qui donnerait un COS de 0,20 (175 : 875). Selon elle, les dispositions réglementaires sur le COS seraient respectées pour chacune des parties du bâtiment implantée dans chacune des zones considérées. Mais la municipalité perd de vue que, pour être réglementaire, le projet de construction en cause doit respecter à la fois les exigences de la zone de bâtiments locatifs I et celles de la zone de villas I. Comme on l'a vu plus haut, il n'en va différemment que pour les dispositions fixant les distances minimum à respecter entre un ouvrage et la limite de propriété, les règles régissant chacune des zones considérées s'appliquant à l'exclusion de toutes autres à la partie du bâtiment qui s'y implante (RDAF 1984 p. 416). L'autorité intimée a donc interprété et appliqué de manière erronée le RPGA en délivrant le permis de construire requis. En effet, il convient de rappeler que la solution consistant à appliquer à toute la surface d'une parcelle chevauchant la limite de deux zones le régime de la zone de construction la plus dense est arbitraire (ATF 98 Ia 581).

### **E. 3**

Vu ce qui précède, le présent recours doit être admis et la décision entreprise annulée. Bien qu'obtenant gain de cause, les recourants n'ont pas droit à des dépens, dans la mesure où ils ont agi sans l'intermédiaire d'un avocat. Un émolument judiciaire sera mis à la charge de la constructrice, qui est à l'origine de la procédure de permis de construire (art. 49 et 51 LPA-VD).

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