

# VD\_OMNI AC.2018.0294 vom 16. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0294](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0294)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0294 du 16 janvier 2019

IT: VD\_OMNI AC.2018.0294 del 16 gennaio 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ /Municipalité d'Echallens, C. \_\_\_\_\_ | Rejet du recours dirigé contre l'autorisation de construire en zone mixte de la Commune d'Echallens un bâtiment comprenant des logements, des commerces et un restaurant. La municipalité peut se fier aux inscriptions du registre foncier pour déterminer si une demande de permis est bien au bénéfice du consentement du propriétaire. En cas de vente de la parcelle en cours de procédure, le fait que l'acquisition de la parcelle par les vendeurs serait viciée est sans effet sur le sort du projet, qui n'a à être examiné que sous l'angle du droit de la construction. La municipalité n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation dont elle dispose en jugeant notamment que les problématiques relatives aux places de parc, à la conformité du projet à la zone, à la détermination des surfaces habitables, à la hauteur de la construction et à l'arborisation compensatoire étaient conformes au règlement communal et aux normes professionnelles applicables.

## Erwägungen

### E. 1

CC pourrait être renversée s'agissant de la propriété de son frère et de sa sœur, l'invalidité du titre d'acquisition n'est en l'état pas établie. Or il n'appartient pas au tribunal de céans de trancher cette question, qui relève d'une autre juridiction. Par ailleurs, C. \_\_\_\_\_, qui a signé la demande de permis en tant que promettant acquéreur, est devenue propriétaire de la parcelle litigieuse pendant la procédure de recours. Elle est, de ce fait, titulaire du permis de construire. En effet, même si la loi qualifie le permis de construire de "personnel" à l'art. 104 al. 4 LATC, il n'en est pas moins susceptible d'un "changement de titulaire", dont il suffit, selon cette même disposition que la municipalité soit avisée (arrêt AC.2008.0319 du 22 avril 2009 consid. 4). Au demeurant, selon la jurisprudence, compte tenu du caractère réel et donc transmissible du permis de construire entré en force, celui-ci peut être utilisé par tout nouvel acquéreur de la parcelle qui en bénéficie. Autrement dit, en cas de transfert de propriété, le permis de construire demeure valable indépendamment de la qualité des parties contractantes. Que l'acquisition des parcelles par la constructrice ne soit pas valable est ainsi sans influence sur le sort des projets contestés, qui n'ont à être examinés que sous l'angle du droit de la construction. Il en va d'ailleurs de même lorsque d'éventuels droits privés lient entre eux les particuliers, même s'il s'agit du droit réel attaché aux parcelles litigieuses. Dans l'arrêt AC.2007.0116 du 30 septembre 2008 consid. 3 résumé à la RDAF I 65 n° 84, le tribunal a rejeté une requête de suspension de l'instruction de la cause compte tenu de la dénonciation de la constructrice pour violation de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, dont les recourants prétendaient qu'elle aurait pour effet que la nullité de l'acquisition des parcelles litigieuses devrait être constatée, la constructrice étant déchue de sa qualité de propriétaire avec effet

rétroactif. La transposition de cette jurisprudence au cas d'espèce conduit à considérer que le fait que l'acquisition de la parcelle par les vendeurs serait viciée est sans effet sur le sort du projet litigieux, qui n'a à être examiné que sous l'angle du droit de la construction. Le permis de construire demeure valable indépendamment de la qualité des parties contractantes. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

## **E. 2**

Elle ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours.

## **E. 2.8**

RATC. Les propriétaires restent libres d'organiser la répartition des places entre les deux biens-fonds comme ils le souhaitent, par exemple au moyen de servitudes.

## **E. 3**

La procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits.

## **E. 4**

D'après la recourante B. \_\_\_\_\_, le projet litigieux n'aurait pas sa place en zone mixte et contreviendrait de ce fait à l'art. 2.8 qui prévoit ce qui suit: La zone mixte (ZMI) est destinée aux activités professionnelles qui sont en relation avec l'économie locale et régionale ainsi qu'à l'habitation. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont: - des bâtiments mixtes comportant, d'une part, une partie habitable comprenant au plus trois logements et, d'autre part, une partie affectée à l'activité professionnelle dont la surface brute de plancher utilisable doit être au moins égale à la surface brute de plancher affectée à l'habitation; - des bâtiments affectés à une activité professionnelle telle que, par exemple, l'artisanat, la petite industrie, les services. Les activités ou usages qui sont manifestement incompatibles avec l'habitation en général ne sont pas admis dans cette zone." Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (AC.2017.0440, AC.2017.0444, AC.2017.0446 du 7 janvier 2019 consid. 4add; AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (AC.2016.0310 du 2 mai 2017 consid. 5d et la réf. cit.). Pour la recourante, un restaurant ne serait pas conforme à l'affectation de la zone mixte, vu qu'il ne s'agit ni d'artisanat, ni de petite industrie, ni de services. En raison de sa terrasse, qui a suscité de nombreuses réactions, un restaurant serait en outre manifestement incompatible avec l'habitation en général. Pour sa part, l'autorité intimée a considéré que le restaurant prévu était compatible avec la destination de la zone telle que prévue à l'art. 2.8 RATC. Cette disposition ne prévoit certes pas expressément qu'un restaurant serait un bâtiment affecté à une activité professionnelle. La liste qu'elle établit parle d'artisanat, de petite industrie et de services mais il ne s'agit que d'exemples, de sorte que d'autres activités sont possibles. On ne voit pas ce qui empêchait l'autorité intimée de considérer qu'un restaurant était une activité professionnelle qui se trouvait en relation avec l'économie locale et régionale. Sans qu'on puisse lui en faire le grief, la municipalité interprète en outre son règlement dans le sens où

les activités manifestement incompatibles avec l'habitation au sens de l'art. 2.8 RATC sont celles qui peuvent entraîner des nuisances beaucoup plus importantes et qui ne peuvent avoir leur place qu'en zone industrielle, ce qui n'est pas le cas d'un restaurant. Par ailleurs, la municipalité intimée rappelle à juste titre que les conditions d'exploitation sont réglementées: le permis de construire fixe notamment la fin de l'horaire d'exploitation à 22 heures pour tenir compte des logements à proximité. En conclusion, en autorisant un restaurant, l'interprétation que la municipalité fait de son règlement est conforme à la marge d'appréciation dont l'autorité dispose en l'occurrence.

#### **E. 5**

La recourante B. \_\_\_\_\_ considère que la division projetée de la parcelle aboutirait à une situation où la parité entre surfaces affectées au logement et à l'activité professionnelle, exigée en zone mixte, ne serait pas respectée. Il faudrait alors considérer que le nombre de logements serait trop important. En l'espèce, le fractionnement de la parcelle litigieuse en deux biens-fonds de surface identique est prévu sur le plan de situation qui fait l'objet du permis de construire. Chaque nouveau bien-fonds supportera un bâtiment mitoyen qui comportera, à parts égales, une partie habitable et une partie affectée à l'activité professionnelle. L'art. 2.8 RATC est partant respecté. Le fait qu'il n'y ait pas de parité en relation avec les places de stationnement n'apparaît pas déterminant au regard du texte de l'art.

#### **E. 6**

Un autre grief avancé par la recourante B. \_\_\_\_\_ a trait au calcul du CUS. Certaines surfaces n'auraient à tort pas été prises en considération alors qu'elles feraient partie des surfaces brutes de plancher utile. a) L'art. 4.2 RATC prévoit que dans la zone de villa et dans la zone mixte, la surface brute de plancher habitable ou utilisable est limitée par un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,4 pour la zone mixte; 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 maximum de plancher. Le règlement prévoit quelques règles particulières. Ainsi, au niveau des combles, la surface de plancher se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1,30 m sous le plafond. La norme de l'Institut für Orts-, Regional-, und Landesplanung (ORL) de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (norme n° 514'420, éd. 1966) à laquelle le règlement communal se réfère énonce notamment ce qui suit : "1.1 Détermination de la surface utile brute de plancher La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en-dessous et en-dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération: toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive." b) La recourante estime que les salles-de-bains pourraient être agrandies moyennant la suppression de la cloison qui y est prévue et que les buanderies pourraient facilement être utilisées comme salles-de-bains moyennant la pose d'appareils sanitaires. La

position des buanderies à l'étage des chambres à coucher, alors qu'il n'y a pas de 2<sup>ème</sup> salle-de-bains pour ces logements, conduirait à considérer qu'il s'agira de salles-de-bains, qualifiées aujourd'hui de buanderies pour ne pas être comptées dans le calcul. Vu leur accessibilité et leur position, il faudrait en tenir compte comme s'il s'agissait de salles-des-bains. En l'espèce, chaque logement dispose à l'étage d'un séjour, d'une cuisine et d'un wc séparé et à l'étage des combles de deux chambres et d'une salle-de-bains, séparée d'une buanderie par une cloison. Il est peut-être inhabituel de voir pour des logements de cette taille des buanderies d'une aussi grande surface, même si l'on tient compte du fait que le local servira aussi au repassage comme l'architecte l'a exposé en audience. Toutefois, il faut tenir compte du fait qu'il n'y a pas de buanderie commune dans l'immeuble et qu'il n'est pas totalement inédit de n'avoir qu'une seule salle-de-bains pour un logement qui comprend deux chambres à coucher. Dans ces conditions, la municipalité intimée pouvait, sans outrepasser le pouvoir d'appréciation dont elle dispose, retrancher la surface de la buanderie du calcul du CUS. c) Ensuite, chaque logement du projet comprend en surcomble une galerie d'une surface de 17,39 m<sup>2</sup> reliée à l'étage des combles par un escalier. La recourante préconise de prendre ces surfaces en considération, avec la conséquence que le CUS serait dépassé. Les autres parties sont d'un avis contraire, au motif que leur éclairage et leur surface minimale seraient insuffisantes en application des art. 27 et 28 RLATC. En audience, l'architecte a expliqué que ces surfaces, en lien avec l'espace inférieur, n'étaient pas conçues comme un espace d'habitation mais qu'elles étaient dévolues au rangement. Les dispositions topiques sont libellées ainsi qu'il suit: " 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. 3 Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montagne, à la condition que l'aération soit suffisante. 4 Les plans d'affectation peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace de l'habitat et des prolongements extérieurs de celle-ci. 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 1/8<sup>e</sup> de la superficie du plancher et de 1 m<sup>2</sup> au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15<sup>e</sup> 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. 2 Les conditions fixées par l'alinéa 1 peuvent être satisfaites par une véranda ou une serre accolée à l'immeuble." L'arrêt AC.2018.0260 du 6 mai 2019, consid. 4acc rappelle que pour être considéré comme " habitable ", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail (AC.2016.0437 du 7 février 2018 consid. 8a; AC.2017.0090 du 21 décembre 2017 consid. 1b; AC.2015.0296, AC.2015.0297 du

## **E. 8**

La recourante B. \_\_\_\_\_ prétend encore que les exigences sur la typologie de la toiture et sur l'éclairage des combles posées aux art. 7.2 et 7.4 RATC seraient violées en raison de la multiplication des ouvertures dépassant ce qui est nécessaire pour éclairer les combles. Ces dispositions, qui figurent au chapitre "Architecture" du règlement, prévoient ce qui suit:

"7.2 La forme des toitures doit être adaptée à l'architecture du bâtiment. Pour assurer l'homogénéité d'une rue, d'un quartier ou d'un groupe de bâtiments, la municipalité peut toutefois imposer la forme d'une toiture (nombre de pans et pentes), l'orientation du faîte et les matériaux de couverture. Des capteurs solaires peuvent remplacer les matériaux traditionnels de couverture. Ces installations doivent être mises en place en tenant compte de l'impact qu'elles peuvent présenter dans le paysage. (...) 7.4 Les locaux aménagés dans les combles doivent prendre jour, partout où cela est possible, sur des façades pignons ou sur des parties de façades situées entre deux pans de toiture. A défaut de pignons ou parties de façades exploitables pour des percements et/ou des fenêtres rampantes peuvent être réalisées sur les pans des toitures. La dimension de ces constructions ne doit pas être inférieure au minimum nécessaire pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux. Leur forme et leur proportion doivent être adaptées à l'architecture du bâtiment." Le projet comporte une toiture à deux pans adaptée à l'architecture du bâtiment. La toiture est recouverte en grande partie de capteurs solaires dont il n'est pas allégué qu'ils représenteraient une nuisance pour le paysage. Des ouvertures en façades pignons sont prévues. Des ouvertures supplémentaires sont prévues en toiture. Il n'est nullement démontré que leur forme et leur proportion, classiques, ne seraient pas adaptées à l'architecture du bâtiment. Dans ces conditions, la violation alléguée des art. 7.2 et 7.4 RATC n'est pas prouvée.

## **E. 9**

En audience, la recourante A. \_\_\_\_\_ s'en est encore prise à l'arborisation de la parcelle. D'après l'"Expertise nature-paysage", p. 7 réalisée par un bureau technique le 2 juillet 2018, la parcelle litigieuse est actuellement en grande partie recouverte de végétation, ce dont le tribunal a du reste pu se rendre compte en se rendant sur place. Il s'agit principalement de résineux (notamment épicéa et sapin blanc) qui sont issus de plantations, au sein desquels quelques feuillus se sont développés (comme du hêtre et du bouleau) et en lisière desquels plusieurs buissons sont présents (comme du chèvrefeuille et du saule marsault). Cette surface boisée n'est pas soumise au régime forestier (p. 9). D'après les conclusions de l'expertise, la valeur nature actuelle (flore et faune) de la parcelle litigieuse est limitée et le projet de construction ne porte pas atteinte à des milieux de valeurs et/ou protégés. Les aménagements extérieurs prévus, si réalisés avec des plantations d'espèces indigènes et avec un entretien extensif, permettront de reconstituer des surfaces naturelles d'intérêt significatif pour la faune et la flore. L'impact du projet est jugé neutre à faible pour les aspects de protection de la nature et de la faune, ainsi que du paysage (p. 14). L'abattage de la douzaine de pieds identifiés comme protégés au sens de la réglementation communale (cf. p. 10) n'est en soi pas critiqué par les recourantes. C'est la compensation exigée par la municipalité qui l'est. L'art. 5 du règlement communal sur la protection des arbres prévoit notamment que l'autorisation d'abattage sera assortie de l'obligation pour le bénéficiaire de procéder, à ses frais, à une arborisation compensatoire déterminée d'entente avec la Municipalité (nombre, essence, surface, fonction, délai d'exécution; al. 1). Dans les zones constructibles l'arborisation compensatoire sera composée de la même espèce que l'arbre à abattre ou choisie parmi des espèces d'origine européenne adaptées aux conditions de la station (al. 5). Le permis de construire prévoit qu'en compensation des arbres abattus, au moins une dizaine de souches indigènes (moyennes tiges) seront replantées. La recourante juge cette condition irréaliste au vu de la taille de la parcelle et du peu de place qu'il restera à disposition après réalisation de la construction. D'après le plan des aménagements extérieurs du projet, des plantations arborées/buissonnantes sont prévues à l'est et à l'ouest

des bâtiments. Sur le plan, on dénombre plus d'une vingtaine de plantations d'un diamètre de couronne d'un mètre, 8 plantations de 2 m. de diamètre et 5 plantations de 3 m. de diamètre. Ce plan a été jugé par un expert apte à permettre de reconstituer des surfaces naturelles d'intérêt significatif pour la faune et la flore, aux conditions, au demeurant reprises par la décision attaquée, que les plantations soient d'espèces indigènes. Sur ce point, la décision n'apparaît pas critiquable. Par ailleurs, l'ordre de replanter des essences de moyennes tiges paraît apte à tenir compte de la surface limitée qu'il restera à disposition des aménagements extérieurs après réalisation de la construction litigieuse. La décision attaquée est ainsi sur ce point également fondée.

#### **E. 10**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet des recours et à la confirmation des décisions attaquées, qui lèvent les oppositions et autorisent la construction du projet. Les recourantes, qui succombent, supporteront les frais de la procédure (art. 49 al. 1 LPA-VD) et verseront à l'autorité intimée et à la constructrice des dépens pour l'intervention de leurs avocats respectifs (art. 55 al. 1 et 2 LPA-VD), selon une clé de répartition qui tiendra compte du nombre de griefs plus ou moins élevé qu'ont avancés l'une et l'autre recourante. Comme annoncé par le juge instructeur, D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ sont mis hors de cause sans frais ni dépens.

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