

# VD\_OMNI AC.2018.0354 vom 8. Januar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-01-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0354](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0354)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0354 du 8 janvier 2020

IT: VD\_OMNI AC.2018.0354 del 8 gennaio 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité d'Epalinges, LANDRY | Délivrance d'un permis de construire contestée par les recourants au motif qu'une zone réservée communale a été mise à l'enquête publique. Or, le règlement de dite zone prévoit expressément que la zone réservée n'empêchera pas la délivrance de permis de construire pour des projets de construction mis à l'enquête avant une certaine date. Pas d'effet anticipé de la zone réservée en l'espèce. Les griefs relevant de la police des constructions sont écartés aussi : pas de violation du RPGA qu'il s'agisse du nombre de logements prévus ou des limitations du coefficient d'occupation du sol. En outre, le grief soulevé en rapport avec les balcons n'a plus d'objet dès lors que le constructeur a tenu compte des arguments des recourants et modifié ses plans. La municipalité a du reste soumis l'autorisation de construire à la condition que le projet soit modifié conformément aux plans mis à jour. Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 95 LPA-VD et art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) : elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD; à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Les recourants, qui ont formé opposition et qui sont propriétaires d'un immeuble directement voisin, remplissent manifestement les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

### E. 2

Les recourants reprochent à la municipalité d'avoir délivré le permis de construire litigieux alors que le plan de la zone réservée avait déjà été mis à l'enquête publique et déploierait donc un effet anticipé négatif. Ils font valoir qu'à la date de la décision attaquée, la municipalité devait appliquer l'art. 49 LATC (en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018) dont l'al. 1 dispose que " la municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation ". Selon eux, le projet de zone réservée communale déploierait déjà un effet anticipé : ainsi, si la réalisation d'une construction devait aller à l'encontre du futur plan d'affectation (en l'occurrence à l'encontre du plan de la zone réservée), la municipalité doit refuser le permis

de construire. Ils considèrent qu'il incombait donc à la municipalité d'examiner si la réglementation de la zone réservée projetée, déjà mise à l'enquête publique, permettait la construction litigieuse ou si au contraire elle la prohibait. Cependant, les effets de la zone réservée, selon le projet de règlement publié quelques semaines avant la décision attaquée, n'ont pas été définis par la municipalité de façon à entraîner un moratoire général pour l'octroi de permis de construire. La zone réservée, définie à l'art. 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), est une mesure conservatoire et il incombe à l'autorité qui l'adopte de définir ce qui doit être provisoirement interdit, parce que susceptible d'entraver l'établissement d'un futur plan d'affectation (cf. art. 27 al. 1, 2 e phrase LAT). En l'occurrence, les autorités communales ont expressément prévu (art. 3 al. 4 RZR) que la zone réservée n'empêcherait pas la délivrance de permis de construire pour les projets de construction mis à l'enquête publique avant le 9 juin 2018. C'est le cas du projet litigieux. Il apparaît donc que cette mesure conservatoire, telle qu'elle a été conçue, n'y fait pas échec. Il ne s'agit pas, dans la présente affaire, de se prononcer sur l'efficacité de la zone réservée ainsi définie, puisqu'il incombera aux autorités compétentes pour adopter et approuver cette zone de se prononcer à ce sujet. Quoi qu'il en soit, il n'est pas insolite qu'un règlement de zone réservée fixe une prescription correspondant à l'art. 3 al. 4 RZR, permettant la réalisation d'anciens projets de construction; l'effet anticipé de la zone réservée est donc limité, dès sa mise à l'enquête publique (art. 49 LATC), en ce sens qu'il ne s'applique pas quand la demande de permis de construire a été déposée et publiée auparavant (cf. arrêt CDAP AC.2017.0294 du 15 mars 2018 consid. 2c; cf. aussi arrêts TF 1C\_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3, 1C\_156/2019 du 26 novembre 2019 consid. 2.4.4, 1C\_16/2019 du 18 octobre 2019). Les recourants invoquent donc à tort l'effet anticipé du projet de zone réservée.

### **E. 3**

Les recourants estiment que la construction litigieuse serait "plus impressionnante qu'une villa ordinaire, avec une vaste cage d'escaliers commune, un ascenseur commun prévoyant une charge maximale de 630 kg, une étrange mention de sortie de secours figurant sur les plans ". Ils relèvent qu'il est prévu de réaliser au rez-de-chaussée, sur la moitié de la surface du bâtiment, " de vastes locaux dits non-chauffés, de 47 m<sup>2</sup> et largement dotés de quatre grandes ouvertures chacun"; en outre, au sous-sol, il y a "deux importantes salles sans affectation prévues de 51 m<sup>2</sup> chacune [...], en plus de diverses caves, buanderie et locaux techniques disponibles ". Les recourants paraissent se plaindre d'une violation de l'art. 28 RPGA, qui limite à deux le nombre de logements par villa. A l'appui de leur grief, ils citent également l'art. 25 RPGA, qui limite le coefficient d'occupation du sol. Cette règle est sans pertinence dans ce contexte car ce n'est pas la surface du bâtiment au sol qui est critiquée, mais bien plutôt la présence de vastes surfaces de plancher utilisables. Comme l'expose la municipalité dans sa réponse, le RPGA définit la villa de manière large et la disposition des locaux relève du choix du constructeur, qui peut privilégier le dégagement des appartements en renonçant à affecter le rez-de-chaussée à l'habitation. L'autorité intimée précise qu'elle a indiqué dans l'autorisation de construire que les locaux du rez-de-chaussée ne seraient ni habitables ni chauffés et que la surface de ces locaux devrait être réduite afin qu'elle ne dépasse pas 1/8 e de la surface de la pièce. On ne voit donc pas en quoi le projet violerait les règles de police des constructions. En réalité, comme cela résulte de leur réplique, les recourants craignent que la villa abrite finalement quatre logements, ou des logements avec de substantiels agrandissements par rapport à ce qui été autorisé. Or il n'y a aucun indice d'une possible violation de l'art. 28 al. 1 RPGA, limitant le nombre de logements à deux.

Les potentielles transformations évoquées par les recourants ne pourraient de toute manière pas intervenir dans le cadre de ce qui est autorisé par le permis litigieux, étant rappelé qu'au moment de la délivrance du permis d'habiter, la municipalité ou une délégation de celle-ci vérifie sur place que les travaux exécutés sont conformes au projet autorisé par le permis de construire; si des transformations étaient envisagées, une nouvelle procédure administrative devrait être introduite par le constructeur et les recourants, le cas échéant, pourraient alors intervenir. En l'état, les griefs des recourants doivent être écartés.

#### **E. 4**

Les recourants critiquent encore les dimensions des deux balcons prévus. Pour tenir compte de cet argument, le constructeur a décidé de modifier ses plans : les balcons ont désormais une profondeur réduite à 1.50 m; ils ne sont ni couverts, ni fermés sur les côtés (voir les plans avec les modifications des 8 et 22 novembre 2018). Dans sa réponse, la municipalité a déclaré prendre note de cette modification, de minime importance et ne justifiant pas une enquête publique complémentaire. Elle a soumis l'autorisation de construire à la condition que le projet soit modifié conformément aux plans de construction mis à jour en date des 8 et 22 novembre 2018. Les nouveaux balcons, compte tenu de leur structure et de leurs dimensions, sont des éléments qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété, d'après la jurisprudence cantonale (cf. notamment arrêts AC.2017.0155 du 26 mars 2018 consid. 4a; AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5c/cc; AC.2013.0468 du 28 août 2014 consid. 4b). Les recourants faisaient valoir que les anciens balcons devaient être comptés dans la surface bâtie; ce grief n'a plus d'objet vu la modification du projet.

#### **E. 5**

Il résulte des considérants que le recours est partiellement devenu sans objet, après la modification des balcons autorisée par la municipalité (cf. art. 83 LPA-VD) et que, pour le reste, il est mal fondé et doit être rejeté. Cela entraîne la confirmation de la décision municipale, modifiée dans le cadre de la réponse. Vu l'issue de la cause, un émolument judiciaire réduit doit être mis à la charge des recourants (art. 49 LPA-VD). Ils auront en outre à payer des dépens réduits au constructeur et à la commune d'Epalinges, qui ont chacun consulté un avocat (art. 55 LPA-VD).

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