

# VD\_OMNI AC.2018.0426 vom 17. August 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-08-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0426](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0426)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0426 du 17 août 2020

IT: VD\_OMNI AC.2018.0426 del 17 agosto 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Saint-Sulpice, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ |  
Recours contre la délivrance d'une autorisation de changement d'affectation d'une partie du rez inférieur d'une villa en cabinet pédiatrique. Se pose la question de savoir si l'exploitation d'un tel cabinet est compatible avec la zone de moyenne densité - notamment affectée aux activités ou usages compatibles avec l'habitation - dans laquelle se trouve la parcelle concernée. En l'occurrence, le cabinet ne comportera qu'une seule salle de consultation, étant précisé qu'une seule médecin - sans personnel pour l'assister - y exercera son activité professionnelle à temps partiel. L'augmentation du trafic liée à l'installation du cabinet sera vraisemblablement minimale et ne devrait pas créer de nuisances particulières, notamment sous l'angle du bruit; l'activité en cause doit dès lors être considérée comme compatible avec le degré II de sensibilité au bruit attribué à la zone concernée. En outre, l'accès à la parcelle et les possibilités de stationnement ne seront pas source d'inconvénients plus importants que ceux engendrés par l'habitation. Par ailleurs, l'affectation d'une partie du sous-sol en cabinet médical demeurera accessoire par rapport à l'affectation du reste de la villa, qui constitue le logement d'une famille de six personnes. Les conditions posées par la jurisprudence au changement d'affectation étant réalisées, c'est à bon droit que l'autorité intimée a délivré l'autorisation sollicitée (consid. 2). Pour le surplus, les griefs relatifs à la violation du droit d'être entendu, à l'aggravation d'une servitude de droit privé, au dépassement du CUS, au danger que constituerait le risque de présence de radon dans le sous-sol de la parcelle, à la pénurie de logement dans le district de l'ouest lausannois et à l'évacuation des déchets spéciaux, sont rejetés (consid. 3-7).

## Erwägungen

### E. 1

Déposé en temps utile par des voisins faisant valoir un intérêt digne de protection, le recours satisfait en outre aux conditions formelles posées par la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) conformément aux art. 75, 79, 92, 95 et 99 de cette loi. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Le litige porte sur la question du changement d'affectation d'une partie du rez inférieur de la villa ECA n° 1537, dans laquelle la constructrice entend exploiter un cabinet pédiatrique.  
a) aa) D'après l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Sur le plan cantonal, l'art. 103 al. 1 de la loi du

### E. 4

Les recourants estiment que le changement d'affectation litigieux entraînerait un dépassement du CUS. a) Aux termes de l'art. 13.1 RGATC, en zone de moyenne de densité, l'indice d'utilisation du sol (IUS) est fixé à 0,45. b) A cet égard, les recourants soutiennent que la capacité d'utilisation maximale de la parcelle aurait déjà été atteinte lors de la construction de la villa concernée. Invoquant une différence de surface entre le studio (tel que mis à l'enquête en 2014) et le cabinet projeté (tel que mis à l'enquête en 2018) qui présenterait une surface plus importante, ils concluent à un dépassement du CUS prescrit. Ils font en outre valoir que la cave - telle que représentée sur les plans mis à l'enquête en 2018 et faisant état d'« une surface de carrelage de 41,35 m avec du crépis blanc sur les parois ainsi qu'une fenêtre et une porte donnant sur l'extérieur » - serait habitable et utilisable comme annexe du cabinet médical (étant précisé que ces deux parties du rez inférieur sont reliées par une porte), ce qui aggraverait encore le dépassement de CUS. L'autorité intimée relève, pour sa part, que les surfaces du studio et du cabinet projeté seraient identiques; aucun agrandissement ne serait prévu. Par ailleurs, le studio étant déjà affecté à l'habitation, l'indice d'utilisation du sol ne changerait pas avec sa conversion en cabinet médical. Les constructeurs, quant à eux, ont expliqué qu'une demande de permis de construire avait été adressée à l'autorité intimée en 2016, laquelle portait sur différentes modifications du projet initial, dont la modification de l'emplacement de la cloison située à l'extrémité est du studio, de manière à ce qu'elle soit légèrement décalée vers l'intérieur de la villa par rapport au décrochement de la façade. Lesdites modifications avaient été autorisées par un permis de construire complémentaire. Les constructeurs ont en outre confirmé que l'emplacement de ladite cloison n'avait pas été modifié à la suite de sa réalisation telle qu'autorisée par ce permis de construire complémentaire. c) En l'espèce, la modification évoquée par les constructeurs - portant sur le déplacement de la cloison située à l'extrémité est du studio - ressort de la comparaison des plans de 2014 (plan du rez inférieur du 21 juillet 2014 produit par les constructeurs) et de ceux de 2016. Cette modification a entraîné une augmentation de la surface habitable de l'ordre de 2,19 m<sup>2</sup> (0,60 m x 3,65 m). Il ressort en outre du dossier que les modifications apportées au projet initial en 2016 ont été considérées comme étant de minime importance, ont été dispensées d'enquête publique en application de l'art. 111 LATC et ont fait l'objet d'un permis de construire complémentaire (permis n° 2181 B) délivré le 30 novembre 2016 et d'un permis d'habiter délivré le 22 décembre 2017. On constate ensuite, en comparant les plans de 2016 et ceux de 2018 (à savoir, le plan du 7 septembre 2016, feuille 2, et le plan du 19 février 2018, feuille 2), que la surface du local concerné par le changement d'affectation est identique. En outre, les juges assesseurs architectes ont constaté, lors de l'inspection locale, que la cloison existante à l'extrémité est du studio correspond à celle représentée sur les plans mis à l'enquête publique dans le cadre du changement d'affectation (2018). Il s'ensuit que le local, tel qu'il apparaît sur les plans de 2018, a été autorisé - dans sa surface habitable actuelle - par le permis de construire complémentaire de 2016 et que l'emplacement de la cloison n'a pas été modifié à la suite de sa réalisation telle qu'autorisée en 2016. Le changement d'affectation sollicité n'a ainsi aucune incidence sur le CUS de la villa, et le permis de construire de 2016 étant entré en force, il n'y a pas lieu de le remettre en cause. d) Cela étant, pour répondre à la préoccupation des recourants, le tribunal examinera tout de même la question du respect du CUS. La surface habitable indiquée dans les demandes de permis de construire au dossier (de 2014 et 2016) s'élève à 295 m<sup>2</sup>, ce qui équivaut à un CUS de 0,449, étant rappelé que la surface de la parcelle s'élève à 656 m<sup>2</sup> (295 m<sup>2</sup> / 656 m<sup>2</sup> = 0,449). Le détail des surfaces prises en compte dans le calcul du CUS, indiquées dans

une note de l'architecte des constructeurs datée du 22 février 2018, fait toutefois état d'une surface de 42,15 m<sup>2</sup> (correspondant à la surface brute de plancher du cabinet projeté selon les plans d'enquête de 2018), à laquelle s'ajoute une surface de 255,52 m<sup>2</sup> pour le reste de la villa (correspondant à 95,62 m<sup>2</sup> pour le premier étage, 88,20 m<sup>2</sup> pour le deuxième, et 71,70 m<sup>2</sup> pour le troisième), portant la surface brute de plancher totale à 297,67 m<sup>2</sup> (en lieu et place des 295 m<sup>2</sup> indiqués dans les demandes de permis de construire précitées) et le CUS à 0,453 (en lieu et place de 0,450). Ce très léger dépassement de 2,67 m<sup>2</sup> - équivalent à moins d'un pourcent (0,9%) de la surface totale de 297,67 m<sup>2</sup> autorisée par des décisions entrées en force - ne saurait toutefois justifier un refus du changement d'affectation sollicité. Par ailleurs, il n'est pas démontré que les constructeurs auraient l'intention d'utiliser la cave comme extension du cabinet pédiatrique projeté, quand bien même une porte communique entre ces deux parties du rez inférieur. La constructrice a expliqué à cet égard que cet accès lui permettrait simplement de rejoindre son cabinet sans passer par l'extérieur de la villa. On constate du reste que l'accès en cause apparaît déjà sur les plans de 2014 et sur ceux de 2016 et qu'il a par conséquent été autorisé. En tout état, la répartition du sous-sol, sous l'angle de la surface habitable (local habitable, d'une part, et cave non habitable, d'autre part) ne saurait être remise en cause dans le cadre de la présente procédure portant sur le seul changement d'affectation du studio. Partant, la question du respect du CUS ne saurait faire obstacle à la délivrance de l'autorisation de changement d'affectation sollicitée. Mal fondé, le grief est rejeté.

## E. 5

Les recourants invoquent des risques pour la santé des patients du cabinet projeté dus à la présence de radon dans le terrain sur lequel est construit la villa des époux C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_. Ils font en outre valoir que cette question n'aurait pas été traitée par l'autorité intimée dans la décision par laquelle elle a levé l'opposition du recourant, ce qui constituerait un déni de justice. a) aa) Une autorité cantonale commet un déni de justice formel et viole l'art. 29 al. 1 Cst. lorsqu'elle n'entre pas en matière dans une cause qui lui est soumise dans les formes et délais prescrits, alors qu'elle devrait s'en saisir. Elle viole en revanche le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. lorsqu'elle ne respecte pas son obligation de motiver ses décisions afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer son droit de recours à bon escient. Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 142 II 154 consid. 4.2 p. 157; 139 IV 179 consid. 2.2 p. 183 et les références citées). Pour le reste, dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté et ce même si, par hypothèse, la motivation présentée est erronée. La motivation peut en outre être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 p. 565, et la référence; arrêt TF 2C\_382/2017 du 13 décembre 2018 consid. 4.1). Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du bien-fondé matériel de celle-ci. La jurisprudence admet toutefois que la violation du droit d'être entendu peut être réparée, conformément à la théorie dite de la guérison, lorsque le recourant a eu la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, revoyant toutes les questions qui auraient pu être

soumises à l'autorité inférieure si celle-ci avait normalement entendu la partie; même en présence d'une grave violation du droit d'être entendu, il est exceptionnellement possible de renoncer au renvoi de la cause à l'autorité précédente lorsqu'une telle mesure apparaît vide de sens et prolongerait inutilement la procédure, au détriment de l'intérêt des parties à recevoir une décision dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 p. 226 et les références citées). bb) En l'occurrence, l'autorité intimée a statué sur l'opposition formée par le recourant, de sorte que celui-ci ne saurait se plaindre d'un déni de justice formel à son égard. Il est néanmoins vrai que la décision attaquée n'aborde pas expressément la question des risques liés au radon; elle répond aux autres griefs soulevés, lève l'opposition et indique que le permis de construire est délivré. Dans ces circonstances, le recourant pouvait comprendre la portée de la décision litigieuse, ainsi que les motifs retenus à l'appui de celle-ci, soit notamment le fait que l'autorité intimée n'avait manifestement pas considéré que la présence de radon dans le sous-sol de la parcelle était de nature à constituer un obstacle à la délivrance du permis sollicité. La motivation d'une décision pouvant être en partie implicite, il apparaît que la décision attaquée est suffisamment motivée au regard des exigences posées par la jurisprudence. Si tel n'était toutefois pas le cas, le vice devrait néanmoins être considéré comme guéri, dès lors que le recourant a pu s'exprimer - notamment sur la question du radon - devant la CDAP, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et droit. b) aa) Sur le fond, les recourants soutiennent que le risque de présence de radon dans le sous-sol de la parcelle serait dangereux pour la santé de jeunes patients. Ils invoquent l'art. 163 de l'ordonnance du 26 avril 2017 sur la radioprotection (ORaP; RS 814.501), relatif à la protection contre le radon dans les nouveaux bâtiments et lors de transformations, ainsi que le fait que la base du local concerné se trouve sous le niveau du terrain naturel. Les recourants ont en outre produit différents documents à l'appui de ce grief, notamment des recommandations de l'Office fédéral de la santé publique (OFSP) pour les bâtiments neufs, portant principalement sur des méthodes de prévention contre le radon. L'autorité intimée, pour sa part, fait valoir que la commune de Saint-Sulpice, située en bordure de lac, ne fait pas partie des communes notoirement exposées au radon. Quant aux constructeurs, ils exposent notamment que le cabinet dispose de fenêtres pouvant être complètement ouvertes dans chaque pièce et que les patients et leurs accompagnants y passeront peu de temps. Dans ces circonstances, le risque sanitaire serait minime, étant précisé que l'OFSP recommanderait de mesurer le radon lorsque le risque est élevé, mais ne l'imposerait pas. bb) En l'occurrence, on constate en premier lieu que, selon la carte du radon en Suisse disponible sur le site internet de l'OFSP, la probabilité de dépassement de la valeur de référence (300 Bq/m<sup>3</sup>) est de 2-10% pour la région de Saint-Sulpice. Selon cette carte toujours, la situation est identique pour la quasi-totalité du territoire du canton de Vaud. Ensuite, on observe que le dossier d'enquête a été soumis à la CAMAC, qui a délivré sa synthèse sans que les autorités spécialisées ne recommandent ou n'imposent de mesures particulières en lien avec la présence de radon. Ces éléments tendent à démontrer que la problématique en cause n'affecte pas de manière spécifique la parcelle des constructeurs. Les recourants ne font d'ailleurs pas valoir qu'une quelconque obligation en la matière aurait été violée. Enfin, les recommandations de l'OFSP évoquées - pour autant qu'elles soient applicables au cas d'espèce puisqu'elles portent sur des bâtiments neufs - ne constituent à l'évidence pas un document contraignant pour le tribunal. Partant, le grief est mal fondé et doit être écarté.

## E. 6

Les recourants soutiennent que le changement d'affectation du studio interviendrait alors que le district de l'ouest lausannois se trouverait en pénurie de logement, avec un taux de vacance de 2% seulement. A cet égard, on observe que la jurisprudence relative au changement d'affectation (cf. consid. 2) ne pose pas de condition relative à la situation du marché du logement dans le secteur concerné par la demande. Par ailleurs, il ne ressort pas du dossier que la villa des constructeurs tomberait dans les catégories de logements prises en considération dans le cadre de la préservation du parc locatif au sens de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; BLV 840.15) et pour lesquels le changement d'affectation est soumis à autorisation (art. 3 et 12 LPPPL). En outre, il ne ressort pas du dossier non plus que les constructeurs auraient bénéficié d'un quelconque soutien - en lien avec la construction de leur villa - justifiant un contrôle de l'Etat lors du changement d'affectation d'une partie de celle-ci (cf. loi du 9 septembre 1975 sur le logement, LL; BLV 840.11). Partant, le grief est écarté.

#### **E. 7**

Les recourants soulèvent ensuite la question de l'évacuation des déchets spéciaux. L'exploitation d'un cabinet médical entraînerait une production de déchets spéciaux non négligeable; or, la demande de permis de construire ne comporterait pas de container à usage propre à de tels déchets. Il s'agirait là d'un motif supplémentaire s'opposant au changement d'affectation sollicité. Les constructeurs ont, pour leur part, exposé que les déchets en cause seraient déposés dans un conteneur spécifique à cet effet qui serait récupéré par une entreprise spécialisée, conformément à l'usage. L'autorité intimée fait, quant à elle, valoir que la question ne serait pas de compétence communale, les cabinets médicaux étant sous la surveillance de la Direction générale de la santé. En l'espèce, le dossier d'enquête a été soumis au Service de la santé publique (désormais Direction générale de la santé) qui a délivré l'autorisation spéciale requise, soumise au respect de conditions impératives. Les recourants ne contestent pas le bien-fondé de cette autorisation, ni ne font valoir que la décision attaquée contreviendrait au droit applicable en la matière. Dans ces circonstances, le tribunal ne voit pas de raison de remettre en cause l'autorisation spéciale délivrée. Pour le surplus, on ne comprend pas en quoi les déchets spéciaux en cause risqueraient de poser problème, dès lors qu'ils seront ramassés par une entreprise spécialisée, comme l'ont expliqué les constructeurs, et que l'installation du cabinet n'aura aucune incidence sur la gestion et le ramassage des déchets ménagers ordinaires. Ce dernier grief ne saurait dès lors faire obstacle au changement d'affectation requis et doit être écarté.

#### **E. 8**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté. Les décisions rendues le 23 octobre 2018 par l'autorité intimée, levant les oppositions formées par les recourants, sont confirmées. Le permis de construire délivré à la même date, autorisant le changement d'affectation sollicité, est également confirmé. Les recourants succombant, les frais de justice seront mis à leur charge (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD et art. 4 du Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015, TFJDA; BLV 173.36.5.1). La municipalité, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens à la charge des recourants (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).