

# VD\_OMNI AC.2018.0434 vom 10. Februar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-02-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0434](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0434)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0434 du 10 février 2020

IT: VD\_OMNI AC.2018.0434 del 10 febbraio 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_/Municipalité d'Arzier-Le Muids, Direction générale de l'environnement DGE-DIREV, L. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, N. \_\_\_\_\_ | Recours contre l'autorisation de démolir une habitation et une ancienne forge pour la construction d'un immeuble de 10 logements et d'un parking de 22 places. - Grief relatif à l'esthétique du projet et à l'atteinte au patrimoine bâti, vu la destruction d'une ancienne forge recensée en note 4. Confirmation de l'appréciation de la Municipalité. Vu son emplacement en limite de zone village, laquelle est caractérisée par des immeubles de plus grand volume, le gabarit du projet ainsi que l'orientation du bâtiment à construire respecte la logique de la rue et du quartier. Rejet du grief. (consid. 3) - Rejet du grief relatif à la surface brute de plancher habitable au regard du Règlement communal (RCAT) et des directives de l'ancien "Institut für Orts, Regional, und Landesplanung" (norme ORL), à laquelle le RCAT renvoie: les locaux du rez inférieur (cave et réduit), les balcons et les galetas ne sont en l'occurrence pas habitables. Dépassement minime (2m<sup>2</sup>) de la limite du CUS pour le hall d'entrée ouvert, dont la question du caractère habitable peut rester ouverte. (consid. 4) - Les ouvertures en toitures contestées (qualifiables en l'occurrence de pignons secondaires et non de lucarnes) ne paraissent pas surdimensionnées et respectent le RCAT du point de vue de l'éclairage. (consid. 5) - La limite des constructions au sens de l'art. 36 LRou, qui prime la distance aux limites prévue par le RCAT en l'occurrence, est respectée. (consid. 6) - Protection contre le bruit. L'appréciation de la DGE selon laquelle les valeurs limites d'exposition au bruit routier sont respectées, peut être confirmée. (consid. 7) - Procédure d'instauration d'une zone réservée. Vu les circonstances, la densification d'une parcelle sise en zone de village n'apparaît pas de nature à mettre en péril la révision de la planification communale (consid. 8). Rejet du recours. Recours au TF rejeté (1C\_143/2020 du 8 juin 2021).

## Erwägungen

### E. 1

a) L'art. 75 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; BLV 173.36) réserve la qualité pour former recours à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. b) En l'occurrence, tous les recourants, à l'exception des recourants J. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_, sont domiciliés sur, respectivement sont propriétaires de parcelles directement voisines ou proches de la parcelle litigieuse, soit les parcelles n° 338, 355, 352, 351, 2521 et 2223. Les recourants J. \_\_\_\_\_, habitant la parcelle n° 2436, sont en revanche situés à une distance

relativement éloignée de celle-ci, de l'ordre d'une centaine de mètres. En outre, les parcelles sises entre cette parcelle et la parcelle litigieuse n° 353 sont construites de sorte qu'il n'est pas certain dans quelle mesure le projet litigieux serait visible depuis la parcelle n° 2346. Leur qualité pour recourir paraît ainsi douteuse. Cette question peut néanmoins souffrir de rester indéfinie dès lors qu'il n'y a pas lieu de mettre en doute la qualité pour recourir des autres recourants qui ont tous formé opposition au projet. c) Formé en temps utile et selon les formes requises (art. 95, 79 et 99 LPA-VD), le recours est recevable et il convient d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

Les recourants semblent formuler un grief d'ordre formel. Ils mettent en doute le respect de l'art. 11.1 RCAT qui prévoit que dans la zone de village, avant de présenter une demande de permis de construire, le propriétaire doit adresser une esquisse à la Municipalité de ses intentions, pour permettre à celle-ci de se déterminer notamment sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions. On peine à voir en quoi une éventuelle informalité en relation avec cette exigence procédurale serait de nature à empêcher la Municipalité de correctement apprécier le projet à l'occasion de la présentation d'une demande de permis de construire. Cette question peut toutefois rester indéfinie dès lors que la constructrice a produit un courriel du 24 janvier 2018, aux termes duquel la Municipalité accusait réception d'un dossier et formulait quelques remarques. Ce courriel tend ainsi à confirmer que des contacts entre la constructrice et la Municipalité avaient déjà eu lieu avant le dépôt de la demande de permis de construire, le 2 mars 2018. Ce grief est en conséquence rejeté.

## **E. 3**

septembre 2014 consid. 1a/cc). c) En l'occurrence, les recourants considèrent que l'ancienne forge sur la parcelle n° 353, recensé en note 4, est une construction bien intégrée au sens de l'art. 3.2 RCAT. Cette construction revêt selon eux un intérêt historique et devrait être soit maintenu, soit transformé voire reconstruit en respectant son implantation, sa volumétrie et l'harmonie des lieux. Les recourants contestent le volume et l'architecture insolite du projet litigieux qui comporte un grand nombre de façades. La Municipalité conteste que le bâtiment actuel serait une construction remarquable ou intéressante du point de vue architectural, au sens de l'art. 3.3 RCAT. Pour le surplus, elle retient que le bâtiment projeté se situera pratiquement à l'emplacement du bâtiment existant et présentera une orientation similaire. Même si son volume est supérieur à celui du bâtiment actuel, l'harmonie des lieux sera sauvegardée, de même que la volumétrie, dès lors que le projet litigieux s'inscrit dans la typologie des bâtiments d'habitation de type plus massif et rural sis en zone de village. L'art. 3.2 RCAT est ainsi respecté. La Municipalité estime encore que le projet est acceptable dès lors qu'il va dans le sens des normes actuelles d'aménagement du territoire qui exigent une densification. Du point de vue esthétique, le projet s'intègre bien au site et à la pente du terrain, même si elle est de facture contemporaine. Il respecte les cheminements existants, tout comme la forme de la parcelle. Il trouve sa place dans le bâti existant qui comporte d'autres constructions de facture contemporaine. Le Tribunal ne voit pas de raison de s'écarter de l'appréciation de la Municipalité à cet égard. Comme il a notamment été constaté en audience, la zone de village est caractérisée par des bâtiments de volumes plus importants que le bâtiment n° ECA 177 à démolir. Il convient également de relever que la parcelle n° 350 se trouve en limite de la zone de villas, ce qui peut expliquer la rupture d'échelle entre le projet litigieux et les constructions sises dans cette zone. En revanche, le

gabarit du projet se rapproche de la construction sise sur la parcelle voisine n° 338, ainsi que de plusieurs bâtiments en contrebas, dans la zone de village. Comme l'a relevé la Municipalité, le bâtiment est orienté dans le sens des bâtiments existants; le faîte est parallèle aux courbes de niveau et il entre dans la logique de la rue et du quartier du village. Il convient ainsi d'admettre avec la Municipalité que le projet litigieux demeure acceptable en termes d'esthétique, nonobstant son volume important et son architecture contemporaine. Il respecte ainsi les exigences des dispositions légales précitées. Ce grief est en conséquence rejeté.

### **E. 3.3**

Les constructions ou parties de constructions remarquables ou intéressantes du point de vue architectural ou historique doivent être conservées dans leur intégralité. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur de l'ouvrage." S'agissant de l'architecture, l'art. 7.1 RCAT (aussi applicable à toutes les zones), prévoit que lors d'une construction nouvelle ou d'une transformation, l'architecture du bâtiment ou la forme de l'ouvrage doit être conçue de manière à inscrire de façon harmonieuse la réalisation dans le quartier, la rue ou le paysage dans lesquels elle s'insère (al. 1). Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leur proportion, les matériaux utilisés ou, de façon plus générale, leur architecture, compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas autorisées (al. 2). L'art. 10.1 al. 1 RCAT (applicable à toutes les zones) dispose par ailleurs que dans les limites de ses prérogatives, la Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'altération du paysage et les atteintes portées à l'environnement; les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur destination ou leur architecture, sont de nature à nuire à l'aspect d'un site ou à altérer le paysage en général sont interdites. b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b; AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C\_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet – l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114

consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; AC.2018.0260 du 6 mai 2019; AC.2016.0052 précité consid. 2b; AC.2014.0208 précité consid. 4a; AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 consid. 2). Selon le Tribunal fédéral, en matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale qui apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire bénéficie ainsi d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (TF 1C\_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1; 1C\_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3; 1C\_849/2013 du 24 février 2015 consid. 3.1.2). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009; arrêts précités AC.2018.0260; AC.2016.0052, AC.2014.0208 et AC.2011.0065). Ainsi, le Tribunal de céans s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. AC.2018.0260 précité; AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0478 du

#### **E. 4**

Les recourants contestent le calcul de la surface brute de plancher habitable déterminante au sens de l'art. 4.1 RCAT. La capacité constructive ne serait pas respectée compte tenu notamment des combles qui sont habitables, des terrasses et certaines parties du sous-sol, soit un réduit et deux caves comprises dans les appartements du niveau -1 ainsi que le hall d'entrée menant à un appartement du niveau 0. La Municipalité retient que le bâtiment projeté aura une surface brute de plancher de 1'055 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à un CUS de 0,598 qui respecte ainsi l'art. 4.1 RCAT. Elle conteste le caractère habitable des galetas, des balcons ou terrasses et des caves et réduit dans les niveaux inférieurs. La constructrice a produit des plans en cours de procédure, datés du 6 mai 2019, dont un schéma figurant le calcul des surfaces déterminantes par étage. Selon ce schéma, le rez inférieur aurait une surface de plancher de 319 m<sup>2</sup>, le rez supérieur une surface de 349 m<sup>2</sup>, les combles une surface de 339 m<sup>2</sup> et les surcombles une surface de 48 m<sup>2</sup>, soit une surface totale de plancher de 1055 m<sup>2</sup>. Il ressort encore de ce schéma qu'au niveau du rez inférieur, sont exclus de ce calcul trois locaux intitulés "cave", respectivement "réduit", de 11.5 et 12 m<sup>2</sup> pour les caves et de 1.5 m<sup>2</sup> pour le réduit. Au niveau du rez supérieur, un espace de l'ordre de 5.50 m<sup>2</sup>, sis devant l'entrée d'un appartement dans le prolongement de la cage d'escalier d'accès à l'immeuble, n'est pas non plus comptabilisé dans la surface de plancher déterminante. Enfin, dans les surcombles, deux pièces de 14.5 et de 17.5 m<sup>2</sup> ainsi qu'un dégagement de 6.5 m<sup>2</sup> sont comptabilisés. Par contre, deux locaux intitulés "galetas" ne sont pas comptabilisés. Afin d'éviter tout doute quant au caractère non habitable de ces galetas, il est prévu la suppression de deux velux. L'accès à ces locaux sera effectué par des

dispositifs sous forme de trappe escamotable et non par des escaliers ordinaires. a) L'art. 4 RCAT régit la capacité constructive. Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) pour la zone de village est de 0,60 (art. 4.1 RCAT). Le calcul de la capacité constructive s'effectue conformément à la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire (art.

#### **E. 4.1**

al. 3 RCAT), étant encore précisé que, au niveau des combles, la surface de plancher se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1.30 m sous le plafond (art. 4.1 al. 4 RCAT). La norme "ORL - EPF 514'420" à laquelle renvoie l'art. 4.1 RCAT correspond aux directives du 11 octobre 1966 de l'ancien Institut für Orts, Regional, und Landesplanung [ORL] de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (reproduites in Droit fédéral et vaudois de la construction, 2010, p. 603 ch. 4). Ces directives définissent à leur ch. 1.1 la surface brute de plancher comme suit: "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." A noter encore l'art. 6.3 RCAT qui prévoit que dans toutes les zones, les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture (al. 1). Si un étage "sur-combles" est aménagé, il doit être en relation directe avec le niveau inférieur sous forme de logement en duplex ou de galerie (al. 2). A teneur de l'art. 7.3 RCAT, 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 pans de toiture. A défaut de pignons ou partie de façades exploitables pour des percements, des lucarnes et/ou des fenêtres rampantes peuvent être réalisées sur le plan de toitures (al. 1). La dimension de ces constructions doit être réduite au minimum nécessaire pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux (al. 2). b) Les art. 27 et 28 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1) régissent la hauteur et l'éclairage des locaux destinés à servir à l'habitation de la manière suivante: "Art. 27 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. [...] Art. 28 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 e de la superficie du plancher et de 1 m<sup>2</sup> au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e 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. [...]" c) 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**

Les recourants font enfin valoir que, compte tenu de la mise à l'enquête publique d'une zone réservée englobant les parcelles litigieuses, la Municipalité aurait dû refuser le permis de construire, en application de l'art. 47 LATC. Les art. 47 et 49 LATC prévoient ce qui suit: "Art. 47 Plans en voie d'élaboration 1 La municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique. 2 L'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 14 mois qui suivent la décision de refus du permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique. 3 Lorsque ces délais n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit alors statuer dans les 30 jours. Art. 49 Plans soumis à l'enquête publique 1 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. 2 L'autorité en charge du plan est tenue de l'adopter dans les 12 mois qui suivent le refus du permis." En l'occurrence, la Municipalité rappelle qu'elle a délivré le permis de construire litigieux bien avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée. Ce permis a en effet été délivré en octobre 2018 alors que la zone réservée n'a été mise à l'enquête publique qu'en été 2019. Un refus fondé sur l'art. 49 LATC n'entre ainsi pas en ligne de compte. Quant à l'application de l'art. 47 LATC, il convient de rappeler que cette disposition est de nature potestative (art. 47 al. 1 LATC). Selon la jurisprudence, la municipalité qui applique cette disposition jouit d'une grande latitude de jugement et d'un pouvoir d'appréciation important (AC.2018.0358 du 17 octobre 2019; AC.2017.0223 du 27 juin 2018). La Municipalité a précisé dans le cas présent qu'elle a délivré le permis de construire nonobstant ses intentions d'élaborer une zone réservée, car elle a considéré que le projet s'inscrivait dans le noyau construit et à densifier de la localité et que la délivrance de ce permis n'était pas de nature à compromettre la modification de la planification envisagée au sens de l'art. 47 al. 1 LATC. Cette appréciation peut être confirmée: la planification communale est en cours de révision et, s'agissant d'une parcelle sise en zone de village, la densification d'une telle parcelle n'apparaît pas de nature à mettre en péril la révision de cette planification. Ce grief est rejeté.

## **E. 9**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et les décisions attaquées confirmées. Succombant, les recourants supporteront l'émolument de justice (art. 49 LPA-VD; art. 4 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1) ainsi qu'une indemnité à titre de dépens en faveur de la Commune d'Arzier-Le Muids et de la constructrice, qui ont procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD et 11 TFJDA).

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