

# VD\_OMNI AC.2020.0329 vom 28. Oktober 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-10-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2020.0329](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0329)

FR: VD\_OMNI AC.2020.0329 du 28 octobre 2021

IT: VD\_OMNI AC.2020.0329 del 28 ottobre 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Leysin, C. \_\_\_\_\_ | Le recours formé contre le permis de construire est irrecevable. Les recourants ont en effet retiré leur opposition, sans que ce retrait n'ait été affecté d'un vice de la volonté. Par ailleurs, l'opposition ayant été valablement retirée, la municipalité n'était pas tenue de transmettre aux ex-opposants une copie du permis de construire (c. 1). Ce recours aurait de toute façon été mal fondé: en particulier, la municipalité a retenu à juste titre que l'affectation du local litigieux à une activité artisanale et accessoire de cuisine, notamment de confection de chocolats, sans point de vente, est conforme à la zone à bâtir en cause (c. 2). Le recours formé contre le permis d'habiter est également mal fondé, dès lors que la constructrice respecte la condition posée par le permis de construire, à savoir que le local litigieux ne soit pas affecté à un magasin ou à un atelier industriel. En effet, quoi qu'en disent les recourants, l'activité de la constructrice ne revêt pas une intensité dépassant celle d'une activité artisanale et accessoire et n'occasionne aucune gêne sensible pour le voisinage (c. 3).

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants contestent en premier lieu la décision de la municipalité du 2 octobre 2017 délivrant le permis de construire une extension à l'habitation érigée sur la parcelle 4192 de Leysin. Le recours respecte les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Il convient toutefois d'examiner la qualité pour recourir des recourants. a) L'art. 75 let. a LPA-VD subordonne la qualité pour recourir à la condition que le recourant ait participé à la procédure antérieure, à savoir, en matière de permis de construire, qu'il ait déposé une opposition en temps utile (cf. CDAP AC.2019.0245 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 2a; AC.2016.0378 du 20 mars 2017 consid. 1a; AC.2015.0012 du 21 décembre 2015 consid. 1a et les références citées). b) En l'occurrence, les recourants ont certes formé opposition au projet d'agrandissement le 1<sup>er</sup> septembre 2017. Le dossier de la municipalité comporte toutefois un courrier que les recourants lui ont adressé le 29 septembre 2017, dans des termes qu'il convient de répéter: " Effectivement, il s'agit d'une demande d'agrandissement et non pas une demande pour la construction d'un magasin ou d'un atelier industriel. De ce fait, nous décidons de lever l'opposition faite par courrier du 1<sup>er</sup> septembre 2017 ". Les recourants ont ainsi, expressément et sans ambiguïté, retiré leur opposition, en raison de l'engagement de la constructrice de ne pas aménager dans le local en cause un " magasin " ou un " atelier industriel ". c) Dans leur recours, les recourants affirment que l'engagement de la constructrice n'aurait pas été correctement formalisé dans le permis de construire – qui ne leur avait été transmis qu'avec la décision du 8 octobre 2020 – dès lors, que de leur avis, la

constructrice se serait engagée, selon le procès-verbal de la séance de conciliation du 27 septembre 2017, à ne pratiquer " aucune activité liée à la fabrication ou à la vente de chocolat ". Arguant ainsi de leur bonne foi, les recourants soutiennent que le retrait de leur opposition doit être considéré comme invalidé, leur qualité pour agir reconnue et le recours tenu pour formé en temps utile. Selon la jurisprudence, le retrait d'un moyen de droit est irrévocable et ne peut être conditionnel; sa validité ne peut être remise en cause que s'il est affecté d'un vice de la volonté (cf. ATF 111 V 156 consid. 3a; 111 V 58 consid. 1; 109 V 234 consid. 3; 105 Ia 115 consid. 1; TF 1B\_575/2012 du 24 octobre 2012 consid. 3; CDAP PS.2018.0088 du 3 avril 2019 consid. 3 et les références citées). En l'espèce, on rappelle encore une fois que les recourants ont retiré leur opposition en raison, selon les termes mêmes de leur déclaration de retrait, de l'engagement de la constructrice de ne pas aménager dans le local en cause un " magasin " ou un " atelier industriel ". Or, ce sont précisément leurs propres termes qui ont été repris à titre de condition dans le permis de construire (" La propriétaire s'engage que l'agrandissement ne soit pas affecté à un magasin ou à un atelier d'industriel [...]"). Les recourants sont ainsi malvenus de prétendre maintenant que la rédaction de cette condition dans le permis serait " trompeuse et excessivement permissive " (mémoire n° 1, all. 56) ou que leurs exigences auraient été " sciemment perverties et réduites " (mémoire n° 1, all. 59). Quant à leurs déclarations selon lesquelles il " semble que 'cet oubli' critiquable soit vraisemblablement volontaire " (mémoire n° 1, p. 17) ou " on ne peut qu'être choqué du soutien affiché par l'autorité intimée, première victime des agissements de la constructrice " (réplique, p. 6), elles ne contribuent nullement à servir leur cause. Les recourants faillissent du reste à démontrer que la constructrice se serait engagée à ne pas utiliser le local querellé pour la fabrication et/ou la vente de chocolat. Il n'est pas décisif à cet égard que le procès-verbal de la séance de conciliation du 27 septembre 2017 mentionne que la constructrice aurait déclaré que le local ne serait pas destiné à la " fabrication de chocolat ". En effet, ce procès-verbal, contesté dès sa réception par la constructrice s'agissant de cette dernière déclaration, ne correspond pas à son courriel du 15 septembre 2017 et ne comporte aucune signature. Il n'est ainsi pas suffisamment probant et ne revêt pas la portée que les recourants veulent lui donner. d) L'opposition a par conséquent été valablement retirée, de sorte que les recourants ne disposent pas de la qualité pour recourir à l'encontre du permis de construire délivré le 2 octobre 2017. On notera encore que l'opposition ayant été valablement retirée le 29 septembre 2017, la municipalité n'était pas tenue de transmettre aux ex-opposants une copie du permis de construire (cf. art. 116 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11] a contrario). En définitive, contrairement à ce que soutiennent les recourants, on ne décèle dans la procédure suivie aucune violation du principe général du droit d'être entendu (cf. art. 29 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [Cst.; RS 101]), des exigences posées par l'art. 42 LPA-VD, du principe de l'égalité (cf. art. 5 Cst.) ou du principe de la bonne foi (cf. art. 5 et 9 Cst.). Le recours dirigé contre le permis de construire doit dès lors être déclaré irrecevable.

## **E. 2**

Au demeurant, le recours formé contre le permis de construire aurait de toute façon été mal fondé, pour les motifs qui suivent: a) L'affectation de la zone des hameaux, dans laquelle est colloquée la parcelle litigieuse, est régie par l'art. 50a RCPL, ainsi libellé: " Art. 50a.- Cette zone est destinée à sauvegarder les hameaux de Veyges et de Crettaz. Elle est affectée principalement à l'habitation et aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ". b) De

l'avis des recourants, l'art. 50a RCPL interdirait toute activité commerciale et/ou artisanale/industrielle dans la zone des hameaux. Ils soulignent à cet égard que dans les zones d'habitations de la commune, lorsque l'exploitation d'établissements artisanaux et/ou commerciaux est possible, le règlement prévoirait expressément que tel est le cas. Il en irait ainsi de la zone village, où les exploitations artisanales peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitation (cf. art. 5 RCPL), de même que de la zone d'habitations collectives, où les établissements artisanaux et commerciaux peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitation (cf. art. 15 RCPL). Or, aucune des dispositions régissant la zone des hameaux ne prévoirait d'exception à l'affectation d'habitation, sous réserve des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. A cela s'ajouterait que le but de sauvegarde du hameau viserait à en conserver la structure et l'utilisation, soit l'habitation. La municipalité considère au contraire que l'art. 50 RCPL autoriserait, dans la zone des hameaux, de modestes activités accessoires, l'affectation principale de l'immeuble devant demeurer l'habitation. Elle souligne qu'elle adopte une pratique constante en la matière puisqu'elle a, par le passé, autorisé la construction d'un atelier de réparation mécanique sur la parcelle 470, ainsi que d'un bâtiment destiné à la réparation et à la vente de petites machines agricoles et diverses (telles que motoneiges) sur la parcelle 3368, ces deux biens-fonds étant situés dans la zone des hameaux considérée. c) L'affectation précise d'une zone d'habitation doit être circonscrite en tenant compte de son intitulé (zone de villas, d'habitations collectives, etc.) et, surtout, du système réglementaire élaboré par le législateur communal, étant précisé que l'autorité communale dispose à cet égard d'une certaine liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (cf. CDAP AC.2020.0071 du 22 juin 2021 consid. 3a; AC.2020.0234 du 1<sup>er</sup> avril 2021 consid. 2b/aa; AC.2020.0049 du 9 octobre 2020 consid. 3b; AC.2018.0426 du 17 août 2020 consid. 2a/cc et les références citées). La jurisprudence relève que les caractéristiques des zones résidentielles impliquent des avantages attendus pour lesquels les habitants consentent divers sacrifices, notamment pécuniaires. Il est dès lors normal qu'une grande importance soit attachée au caractère de tels lieux (cf. CDAP AC.2020.0234 du 1<sup>er</sup> avril 2021 consid. 2b; AC.2017.0341 du 15 novembre 2018 consid. 2b; AC.2016.0395 du 26 juillet 2017 consid. 2b et les références citées). Toutefois, de telles zones réservées exclusivement à l'habitation n'excluent pas nécessairement l'exercice d'activités professionnelles. La jurisprudence admet de telles activités lorsqu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des inconvénients plus importants que ceux engendrés par l'habitation et pour autant que l'affectation commerciale apparaisse accessoire par rapport à l'utilisation générale de la maison d'habitation (cf. CDAP AC.2020.0071 du 22 juin 2021 consid. 3a; AC.2018.0426 du 17 août 2020 consid. 2a/dd; AC.2018.0321 du 6 mai 2019 consid. 3c et les références citées). Il ne s'agit ainsi pas de convertir une zone d'habitation en zone mixte, pour l'habitat et les activités, mais bien de maintenir une zone résidentielle où certaines activités sont exceptionnellement admises (cf. CDAP AC.2017.0341 du 15 novembre 2018 consid. 2b). d) En l'occurrence, la zone des hameaux ne constitue pas une zone de villas destinée exclusivement à l'habitation. Elle autorise en effet, principalement, tant l'habitation que l'exploitation agricole, ainsi qu'en témoigne du reste la ferme établie sur la parcelle 1643 jouxtant au nord-est la parcelle 4192 des recourants et la parcelle 4189. La municipalité bénéficie donc d'une marge d'appréciation importante pour considérer qu'une activité ne relevant pas de l'habitation demeure conforme à la zone des hameaux. Elle n'a ainsi nullement abusé de cette latitude en interprétant son règlement en ce sens qu'une activité artisanale est conforme à ladite zone, à condition qu'il s'agisse d'une activité accessoire. La

condition posée par le permis de construire, à savoir l'interdiction d'un " magasin " et d'un " atelier industriel ", s'inscrit par conséquent tout-à-fait dans le cadre de l'art. 50a RCPL. Enfin, une telle activité accessoire étant conforme à la zone, elle ne nécessite aucune dérogation. Autre est la question de savoir si la condition posée par le permis de construire a été respectée, ce qui est examiné ci-dessous (consid. 3).

### **E. 3**

Dans un second recours, les recourants contestent le permis d'habiter et d'utiliser délivré le 8 octobre 2020. a) Le recours respecte les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les recourants étant de proches voisins, ils disposent en outre de la qualité pour recourir contre l'octroi du permis d'habiter, du moins dans la mesure où ils soutiennent que la constructrice n'aurait pas respecté le permis de construire (cf. CDAP AC.2019.00296 du 19 juin 2020 consid. 4; AC.2017.0002 du 18 août 2017 consid. 3). Enfin, ils ont agi en temps utile. Il y a par conséquent lieu d'entrer en matière. b) La constructrice a requis des mesures d'instruction, à savoir une inspection locale et l'audition de témoins. Dans leur dernière écriture du 15 octobre 2021, les recourants demandent la production "intégrale" du dossier en mains de l'autorité intimée. Garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; TF 1C\_576/2020 du 1<sup>er</sup> avril 2021 consid. 3.1 et les références citées). En l'espèce, le tribunal s'estime suffisamment renseigné par les éléments au dossier pour statuer en toute connaissance de cause. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner les mesures d'instruction requises, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendues des parties. S'agissant en particulier de la demande de production intégrale du dossier municipal, les recourants se réfèrent à l'écriture de celle-ci du 27 septembre 2021, spécifiquement au passage en p. 4 mentionnant " les multiples échanges postérieurs à la requête d'autorisation ". Ils affirment à cet égard qu'ils n'auraient pas eu connaissance de tels échanges et que ceux-ci auraient été en quelque sorte soustraits du dossier fourni par la municipalité, en violation de leur droit d'être entendus. Cette allégation est vaine: au vu du contexte, le passage évoqué se rapporte à la séance de conciliation et aux écrits intervenus entre la municipalité, les recourants et la constructrice après la demande de permis de construire, échanges dont la multiplicité ressort sans équivoque du dossier tel que produit. En d'autres termes, les recourants ne démontrent pas que des pièces auraient été retirées du dossier, si bien que leur demande est sans pertinence. c) Aux termes de l'art. 128 al. 1 LATC, aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis. L'art. 79 al. 1 du règlement vaudois du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) précise que le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut être délivré que: " a. si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements; b. si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire; c. si les travaux extérieurs

et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs; d. si l'équipement du terrain est réalisé ". Selon la jurisprudence, l'institution du permis d'habiter ou d'utiliser est uniquement destinée à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. La délivrance du permis d'habiter n'est pas destinée à vérifier une nouvelle fois si les dispositions réglementaires sont respectées: en effet, cet examen a déjà eu lieu lors de la délivrance du permis de construire. L'art. 79 al. 1 let. a RLATC prévoit certes de vérifier "si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements", mais cette disposition de niveau réglementaire doit être interprétée dans le cadre de la base légale que constitue l'art. 128 LATC: lorsque rien n'indique qu'aux termes de cette disposition, les constructions réalisées ne respecteraient pas les conditions du permis de construire, le permis d'habiter doit être délivré. Le permis d'habiter dépend du permis de construire. Ce qui n'a pas été autorisé dans le permis de construire ne peut pas être autorisé a posteriori par le biais du permis d'habiter (cf. CDAP AC.2019.0359 du 6 mai 2021 consid. 4a; AC.2019.0389 du 31 mars 2021 consid. 2d; AC.2020.0189 du 17 février 2021 consid. 2d; AC.2019.0100 du 19 novembre 2020 consid. 3c et les références citées). d) En l'occurrence, les recourants soutiennent que la condition posée par le permis de construire, à savoir l'interdiction d'exploiter un point de vente et un atelier industriel, ne serait pas respectée. aa) Les recourants affirment en substance, coupures de presse et photographies à l'appui, que la constructrice exploiterait un laboratoire de chocolat, muni d'un séparateur d'huile, et qu'elle en ferait le commerce à son domicile. Ils allèguent qu'elle " produit, fabrique et transforme la matière première que sont les grains de cacao en chocolat, qu'elle vend ensuite à tous les particuliers, voire professionnels (boulangeries, etc.) de la région ". Ils soutiennent également que l'exploitation du laboratoire de chocolat serait vraisemblablement sa seule source de revenus. Ils exposent encore que la constructrice organiserait dans le local en cause des camps, des journées de découvertes, etc. Enfin, ils déclarent que l'activité de la constructrice entraînerait un parcage répété et régulier de véhicules sur l'assiette de la servitude, en violation de celle-ci. bb) La constructrice ne conteste pas avoir installé dans l'annexe litigieuse une cuisine professionnelle – ou un "laboratoire" selon les termes des recourants – dont elle-même et son compagnon se servent pour confectionner des chocolats, à l'enseigne "E. \_\_\_\_\_" (la constructrice précisant encore qu'il ne s'agit pas de fabriquer du chocolat, celui-ci étant acheté, puis fondu pour être recoulé). Elle ne dénie pas davantage commercialiser sa production, du moins une partie de celle-ci. En attestent du reste l'inscription de l'activité de production de chocolats comme entreprise individuelle de son compagnon, le site internet ainsi que le panneau avec logo figurant sur la porte du chalet. Il peut également être retenu que d'autres denrées sont produites dans cette annexe, notamment des conserves, des confitures, des savons, voire des huiles essentielles. Enfin, la constructrice a exposé qu'elle organisait à Halloween, Noël et Pâques des ateliers de création destinés aux enfants des amis du couple. Cela ne signifie pas pour autant, d'une part, que le local serve de point de vente. Au contraire, la municipalité a constaté, lors de sa visite de contrôle destinée à délivrer le permis d'habiter ou d'utiliser, l'absence de tout matériel destiné à la vente, tel qu'étal ou caisse. La constructrice a au demeurant expressément indiqué que sa production était commercialisée non pas à son domicile, mais dans deux points de vente du village. Pour le surplus, rien ne l'empêche d'offrir à titre de cadeau à ses amis et connaissances, directement de son domicile, les denrées de sa

production, fût-ce dans des sachets munis de son logo, pas plus que de proposer des ateliers de création dans un cadre privé et gratuit. D'autre part, les éléments précités n'indiquent pas davantage que l'activité de la recourante et de son compagnon revêtirait une intensité dépassant celle d'une activité artisanale et accessoire. En particulier, une confection de chocolats dix ou quinze jours répartis sur une année, respectivement des ateliers pour les enfants dans un cadre privé et gratuit demeurent d'une ampleur modeste et admissible dans une zone d'habitation. Du reste, le fait que la production soit commercialisée uniquement dans le village, dans deux points de vente, démontre qu'elle ne revêt pas une importance significative. Qui plus est, la constructrice a exposé, ainsi que l'a confirmé la municipalité de manière convaincante, que son compagnon et elle-même exerçaient une activité lucrative salariée sans lien avec le chocolat à un taux de 100%, respectivement de 70%. A cet égard, les allégués des recourants s'agissant des sources de revenus de la recourante tombent à faux. De même, les photographies produites par les recourants ne révèlent en rien une fréquentation du domicile de la constructrice qui irait au-delà d'une vie sociale usuelle, devant être tolérée par le voisinage. Toujours dans la même ligne, on ne voit pas en quoi l'acquisition alléguée d'un séparateur d'huile serait démontrée par des photographies de livraisons de mobilier et d'un carton portant la mention " stainless steel cabinet ", sans compter qu'un tel achat ne revêt guère de pertinence. Pour le surplus, s'il est exact que la constructrice a apposé un point d'interrogation à la rubrique M du formulaire de demande de permis de construire, dans la case "locaux occupant des travailleurs", un tel élément se limite à évoquer une perplexité et n'est pas significatif au regard des circonstances. Enfin, il n'est pas établi à satisfaction que l'activité en cause occasionnerait une gêne sensible pour le voisinage, en particulier en termes de trafic, de nuisances sonores ou olfactives. Au contraire, les occupants des deux autres habitations voisines ont précisément attesté n'avoir constaté " aucune augmentation de trafic ou de nuisance sonore ou odorante dans le quartier " (étant précisé que le troisième bâtiment voisin est une ferme). Les photographies montrant une voiture garée sur la servitude de passage, selon les recourants en violation de celle-ci, n'y changent rien, dès lors que ces images ne sont pas datées et que l'on ignore la durée des parcages, de même que le lien entre ces parcages et l'activité de confection de la constructrice. Pour les mêmes motifs, à l'évidence, l'activité en cause ne constitue pas une entreprise industrielle ou non industrielle présentant des risques importants. Elle n'est par conséquent pas soumise à une autorisation d'exploiter (cf. art. 128 al. 3 LATC, 82 RLATC et 5 de la loi fédérale du 13 mars 1964 sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce [LTr; RS 822.11]). Dans ces conditions, l'affectation du local litigieux respecte pleinement les exigences posées par le permis de construire. C'est par conséquent à juste titre que la municipalité a délivré le permis d'habiter ou d'utiliser. Le recours formé contre le permis d'habiter ou d'utiliser est ainsi mal fondé.

#### **E. 4**

Vu ce qui précède, le recours dirigé contre la décision de la municipalité du 2 octobre 2017 délivrant le permis de construire doit être déclaré irrecevable. Le recours dirigé contre la décision de la municipalité du 8 octobre 2020 délivrant le permis d'habiter ou d'utiliser doit être rejeté et dite décision confirmée. Succombant, les recourants doivent assumer un émolument judiciaire, ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur de la constructrice et de la commune.