

# VD\_OMNI AC.2021.0134 vom 7. Dezember 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-12-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0134](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0134)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0134 du 7 décembre 2021

IT: VD\_OMNI AC.2021.0134 del 7 dicembre 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ à F. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Veytaux, G. \_\_\_\_\_ | Rejet du recours contre un permis de construire (transformation d'un restaurant en deux appartements). Les plans mis à l'enquête sont suffisants. La municipalité n'avait pas à assortir le permis de construire d'une condition imposant l'établissement d'un rapport sur l'état des bâtiments avant et après travaux, la procédure d'autorisation de construire ne pouvant pas être utilisée pour obtenir une preuve à futur au sens de l'art. 158 CPC. Rappel de la jurisprudence sur l'art. 40a al. 2 RLATC.

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet 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). En l'occurrence, le recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (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): selon la lettre a de cet article, elle est reconnue à toute personne 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 (à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les dimensions ou les effets de la construction projetée. En l'occurrence, il ressort du dossier que les recourants C. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_ font partie des copropriétaires du bien-fonds n° 53, sur lequel est édifié un bâtiment (n° ECA 624) adjacent au bâtiment n° ECA 175. Le présent recours est recevable dans la mesure où il est formé par ces copropriétaires. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner ce qu'il en est des autres recourants, singulièrement des communautés de copropriétaires présentées sous les dénominations "PPE A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_". Il y a par conséquent lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Dans leur premier grief, les recourants évoquent des "atteintes à la façade extérieure côté patio et des ouvertures dans celle-ci" (intitulé du grief, p. 4). Ils critiquent la présentation du projet sur le plan d'architecte, lequel "fait discrètement figurer la suppression d'une annexe appuyée contre la façade [donnant sur la cour intérieure, ou patio, adjacente à leur propre bâtiment] mais ne fournit aucune explication [...] sur ce qui sera fait de cette façade". Selon les recourants, la façade "sera manifestement impactée de manière importante par les

travaux, ce qui est tu dans la demande de permis de construire". Ainsi, ils ne pourraient pas apprécier "l'impact réel des travaux sur cette façade, y compris sous l'angle de la volumétrie et de l'aspect architectural". Les recourants reprochent encore à la municipalité de ne pas avoir consulté la commission d'urbanisme "alors qu'il est question d'une transformation de l'aspect extérieur". La contestation porte sur un permis de construire au sens des art. 103 ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). Dans cette procédure administrative, il incombe à la municipalité d'examiner si le projet présenté par le constructeur "est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration" (art. 104 al. 1 LATC) et de vérifier "si les autorisations cantonales et fédérales préalables nécessaires ont été délivrées" (art. 104 al. 2 LATC). La municipalité se prononce sur la base du dossier déposé par le constructeur, qui doit comporter les pièces et indications énumérées à l'art. 69 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1). Comme le projet concerne une transformation d'un bâtiment existant n'impliquant pas une modification des volumes ni des surfaces au sol, l'architecte a fourni en l'espèce une copie du plan cadastral (cf. art. 69 al. 1 ch. 1bis RLATC) ainsi qu'un plan avec les indications suivantes, conformément à l'art. 69 al. 1 ch. 9 RLATC: état ancien (teinte grise); démolition (teinte jaune); ouvrage projeté (teinte rouge). On constate ainsi qu'une autorisation est demandée pour la démolition d'un petit bâtiment annexe ou appentis, accolé à la façade, dans le patio ou cour à l'arrière des bâtiments n os 175 et 624 (cet appentis est figuré en jaune sur le plan). Les autres éléments à démolir (teinte jaune) se trouvent à l'intérieur des différentes pièces du rez-de-chaussée et de l'étage; les éléments nouveaux (teinte rouge) se situent également à l'intérieur des pièces (installations de salle de bain, nouvelles cloisons, etc.). Il n'est prévu, d'après les plans, aucune nouvelle ouverture dans les murs implantés en limite de propriété ou sur le côté de la cour intérieure (patio), ni d'interventions à l'intérieur de ces murs pour en modifier la structure. En d'autres termes, les travaux pour lesquels l'autorisation est demandée ne portent pas sur des modifications de la façade visible depuis le bâtiment des recourants (à l'arrière) ni sur une reconstruction de l'angle sud du bâtiment n° 175, là où il est contigu au bâtiment n° 624 (sur une longueur de 3.5 m environ). C'est au constructeur qu'il appartient de définir les travaux pour lesquels il demande un permis de construire. En l'occurrence, l'ampleur ou l'impact des travaux concernés est bien indiqué sur le plan de l'architecte et on ne voit pas en quoi une description complémentaire aurait dû être requise par la municipalité, sur la base du droit cantonal. En particulier, la suppression de l'annexe dans le patio pouvait être autorisée nonobstant l'absence de projet de modification de la façade existante, là où l'annexe était accolée; si la constructrice renonce à demander une autorisation pour d'autres travaux de transformation ou de rénovation à cet endroit, cela n'est à l'évidence pas un motif de refuser le permis requis. Quoi qu'il en soit, le dossier mis à l'enquête public était manifestement suffisant pour permettre aux voisins d'évaluer l'impact des travaux de transformations intérieures envisagés. L'art. 4 du règlement du plan d'extension partiel pour la zone du village prescrit que, dans ce périmètre, "toutes les constructions, reconstructions ou transformations de l'aspect extérieur [...] doivent être soumises à la commission d'urbanisme", qui est une commission consultative désignée par la municipalité (cf. art. 4 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions [RPE]). Comme le projet litigieux ne porte pas sur des transformations de l'aspect extérieur, mais bien plutôt sur des transformations intérieures, la municipalité était fondée à statuer sans requérir l'avis de cette commission communale. Le premier grief des recourants doit partant être écarté.

### **E. 3**

Les recourants font encore valoir qu'au vu de l'affectation nouvelle des locaux, "il se posera nécessairement la question de la surface de lumière minimale". Le recours n'est pas formulé clairement à cet égard. Aucune norme réglementaire n'est invoquée à ce propos et il n'est pas véritablement reproché à la municipalité une violation du droit. En indiquant que cette question se pose, les recourants ne prétendent pas que les vérifications nécessaires auraient été omises lors de l'examen du projet de transformation par la municipalité; or la constructrice soutient que ce point a précisément été vérifié. L'argument des recourants n'est donc pas un véritable grief, au sens de l'art. 76 let. a LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD).

### **E. 4**

Dans leur mémoire, les recourants indiquent qu'ils "s'inquiètent de la composition des nouveaux murs mitoyens et de leur compatibilité avec les normes en vigueur (isolation phonique et thermique, normes incendie)". La municipalité répond que ces questions relèvent du droit civil et échappent à sa cognition. Cette prise de position est correcte, étant donné que les travaux de transformation autorisés ne portent pas sur une modification du mur mitoyen, au rez-de-chaussée et à l'étage. Dans ce contexte, les recourants font encore valoir que vu l'existence de murs mitoyens, la municipalité devrait ordonner à la constructrice, dans une condition du permis de construire, de faire établir par un ingénieur un rapport sur l'état des bâtiments et des terrains voisins, avant et après les travaux. Or il est manifeste qu'un tel rapport serait utile, dans l'optique des recourants, pour la résolution d'un éventuel litige entre les propriétaires fonciers voisins. Un tel litige relèverait du droit civil et les règles du droit public, singulièrement celles de la procédure d'autorisation de construire, ne peuvent pas être utilisées pour obtenir une preuve à futur au sens de l'art. 158 du code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272) ni pour contraindre la municipalité à assortir un permis de clauses qui ne sont pas prévues par la LATC.

### **E. 5**

Les recourants reprochent à la municipalité de ne pas s'être prononcée sur le fait que les appartements projetés ne disposeront pas de places de parc en nombre suffisant. Ils invoquent à ce propos une norme du droit cantonal, à savoir l'art. 40a RLATC. Dans sa teneur en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2008, l'art. 40a RLATC dispose que la réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteur et les deux-roues légers non motorisés, dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports et en fonction de l'importance et de la destination de la construction (al. 1); à défaut de réglementation communale conforme aux normes en vigueur, celles-ci sont applicables aux véhicules motorisés et aux deux-roues légers non motorisés (al. 2). A l'art. 71 RPE, il est prévu que la Municipalité fixe le nombre de places de stationnement ou garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions ou transformations. Il est exigé au minimum une place de stationnement ou un garage par logement (al. 1) mais, lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des places imposées, la municipalité peut l'exonérer de cette obligation moyennant versement d'une contribution compensatoire d'un montant de 5'000 fr. par place (al. 2). Quand bien même l'argumentation des recourants est particulièrement sommaire sur ce point, on peut en déduire qu'ils estiment que la réglementation de l'art. 71 RPE n'est pas conforme aux normes de l'association citée

à l'art. 40a al. 1 RLATC (abréviation usuelle: VSS) et que, par conséquent, ces normes VSS seraient directement applicables en l'espèce en vertu de l'art. 40a al. 2 RLATC. Or les recourants omettent de retenir que l'art. 40a al. 2 RLATC a été jugé inapplicable, pour défaut de base légale, par un arrêt de la CDAP du 4 novembre 2010 (arrêt AC.2009.0064 consid. 4). Cette jurisprudence a été confirmée récemment, après la révision en 2018 de la partie "aménagement" de la LATC, le nouvel art. 24 LATC ne conférant pas au Conseil d'Etat la compétence de poser des exigences matérielles en matière de places de stationnement (AC.2019.0060 du 6 janvier 2021 consid. 4; cf. également AC.2020.0144 du 1 er mars 2021 consid. 7 ). Le grief de violation de l'art. 40a al. 2 RLATC est par conséquent mal fondé. Pour le reste, les recourants ne se plaignent pas d'une violation de l'art. 71 RPE, étant relevé qu'une contribution compensatoire correspondant à l'impossibilité de créer deux places de stationnement sur la parcelle n° 52, vu sa configuration, a été exigée de la constructrice.

#### **E. 6**

Au regard des griefs des recourants, les éléments du dossier produit par la municipalité sont suffisants pour statuer, car il ne s'agit pas d'effectuer une analyse globale des transformations successives du bâtiment n° 175, l'objet du litige étant bien délimité. Il n'est donc pas nécessaire d'ordonner, comme le requièrent les recourants, la production des dossiers de demande de permis de construire des huit dernières années concernant cet immeuble.

#### **E. 7**

Il résulte des considérants que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, doivent supporter l'émolument judiciaire (art. 49 LPA-VD). Ils auront en outre à prendre en charge les dépens dus aux parties intimées, l'une et l'autre assistées d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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