

# VD\_OMNI AC.2021.0363 vom 31. März 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-03-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0363](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0363)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0363 du 31 mars 2023

IT: VD\_OMNI AC.2021.0363 del 31 marzo 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_/Municipalité de Villars-le-Terroir, E. \_\_\_\_\_ | Recours contre un projet d'agrandissement d'un bâtiment en zone de village, sous forme d'un corps de bâtiment nouveau. Construction notamment admissible au regard du règlement communal admettant les bâtiments accolés (consid.4). Pas de violation des dispositions relatives à la zone réservée, le bâtiment étant destiné à une activité professionnelle et non à l'habitation (consid.3). Hauteur : Nombre de niveaux conforme au règlement communal (consid.5). Respect des exigences par rapport à la distance à la route (consid.6). Recours des opposants rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction 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 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). Les recourants, en tant que propriétaires fonciers dans le voisinage direct, remplissent les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

### E. 2

Les recourants font tout d'abord valoir une violation de leur droit d'être entendus, dès lors que la décision serait insuffisamment motivée. a) L'art. 42 let. c LPA-VD dispose que la décision doit contenir " les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie ". Dans la procédure de permis de construire, une règle de motivation spécifique figure à l'art. 116 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), qui prévoit que les opposants " sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée ". Dans ce contexte, la jurisprudence considère que l'obligation de motiver, telle qu'elle est consacrée par la législation cantonale, correspond à celle déduite de la garantie de l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et de l'art. 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01). En substance, il faut que l'intéressé puisse comprendre la décision, pour pouvoir l'attaquer en connaissance de cause s'il y a lieu, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. L'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige.

Cela étant, la violation du droit d'être entendu peut être réparée devant l'autorité de recours, à condition que cette dernière dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et pour autant qu'il n'en résulte aucun préjudice pour la partie concernée. L'autorité peut alors préciser les motifs dans le mémoire de réponse, l'administré étant alors en mesure de compléter ses moyens dans la réplique (cf. notamment ATF 148 III 30 consid. 3.1 et les arrêts cités, ATF 142 II 154 consid. 4.2, ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; CDAP AC.2022.0061 du 1<sup>er</sup> décembre 2022; AC.2019.0090 du 3 mars 2020 consid. 2). b) En l'occurrence, la décision attaquée répond sur neuf pages aux différents griefs formulés par l'ensemble des opposants, de sorte qu'elle dispose d'une motivation circonstanciée. Ce grief doit en conséquence être rejeté.

### **E. 3**

Les recourants estiment que le projet contrevient à la zone réservée. Le projet serait constitutif d'une fraude à la loi dès lors qu'il serait en réalité destiné à de l'habitation. a) Les art. 3 et 4 du règlement de la zone réservée (RZR) prévoient ce qui suit: " Effets – nouvelles constructions : art. 3 Aucun nouveau bâtiment destiné à l'habitation n'est admis dans le périmètre de la zone réservée, à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC (application de l'article 7.4 du RPGA). Les autres constructions sont admises dans le respect des dispositions des plans d'affectation en vigueur. Effets – volumes existants : art. 4 Dans les volumes existants, les transformations, agrandissements et changements d'affectation sans rapport avec l'habitation sont autorisés dans le respect des dispositions des plans d'affectation en vigueur. La transformation de bâtiments existants pour de l'habitation est autorisée, démolition-reconstruction exclue, à la condition qu'il n'y ait pas d'extension de l'emprise au sol ni du gabarit, et dans le respect des dispositions des plans d'affectation en vigueur. Le nombre de logements est limité à quatre, y compris les logements existants. L'état cadastral en vigueur au moment de l'enquête publique de la zone réservée détermine ce qui est considéré comme bâtiment existant. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, jardin d'hiver ou balcon de moins de 20 m<sup>2</sup>, éléments techniques." b) La municipalité et le constructeur contestent toute fraude à la loi: le constructeur a notamment produit une lettre de D. \_\_\_\_\_, du 10 août 2021, confirmant son intention d'occuper les nouveaux locaux. Il a également produit un décompte établi par la Caisse de compensation de la Fédération romande des métiers du bâtiment pour le mois de janvier 2022, sur lequel figurent 14 salariés, ainsi qu'une lettre d'une entreprise de travail fixe et temporaire, du 21 janvier 2022, attestant qu'elle met régulièrement à disposition de la société précitée en moyenne 3 collaborateurs temporaires par année, depuis 2019. A l'occasion de l'inspection locale, le tribunal a pu constater qu'une grande partie des bâtiments existants sur la parcelle du constructeur est consacrée à l'activité de la société précitée. Il a également été constaté que les locaux tant administratifs (bureaux) que techniques (dépôt) étaient relativement restreints par rapport aux besoins existants. Un container sur la parcelle n° 590 sise de l'autre côté de la route fait office de cafétéria pour les employés. Certes, à teneur des plans au dossier, un espace vestiaire, de même que des WC et douches sont prévus, à côté de locaux de bureaux et d'une cafétéria. Cela ne suffit pas à mettre en doute le caractère professionnel de l'affectation prévue, compte tenu de l'étroitesse des locaux existants, du besoin actuel d'un container extérieur faisant usage de cafétéria, s'agissant d'une entreprise employant plus d'une dizaine de personnes. S'ajoute à cela que l'entreprise en question est active depuis une trentaine d'années. La question du respect l'affectation projetée sera d'ailleurs traitée par la municipalité lorsqu'elle délivrera le permis d'habiter ou d'utiliser (art.

128 LATC et 79 RLATC). Au vu de ce qui précède, il convient de confirmer l'appréciation de la municipalité selon laquelle les locaux litigieux ne sont pas destinés à de l'habitation mais à une activité professionnelle, de sorte que le projet ne contrevient pas aux art. 3 et 4 RZR. Ce grief est en conséquence rejeté.

#### **E. 4**

Les recourants estiment que le projet contrevient à l'art. 4.5 RPGA qui prévoit une distance de 6 m entre bâtiments distincts implantés sur le même bien-fonds. Le constructeur et la municipalité contestent qu'il s'agisse d'un nouveau bâtiment distinct du bâtiment n° ECA 273a qui est un dépôt. Ils estiment au contraire qu'il s'agit d'un agrandissement de ce bâtiment. Au surplus, même s'il fallait le qualifier de nouveau bâtiment, celui-ci serait admissible au regard de l'art. 4.2 RPGA qui admet la contiguïté en zone village. a) L'art. 4.5 RPGA prévoit une distance minimum de 6 m entre deux bâtiments distincts implantés sur le même bien-fonds, en zone village. Cette distance peut être réduite à 3 m à certaines conditions (art.

#### **E. 4.5**

al. 3 RPGA). L'art. 4.2 RPGA régit l'ordre des constructions et prévoit ce qui suit: "Dans la zone village et dans la zone agricole, les bâtiments peuvent être construits, soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu ne peut toutefois être admis que dans les cas suivants: - lorsqu'il est existant; - lorsque le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune; - lorsque les propriétaires des biens-fonds où s'exerce la contiguïté sont d'accord avec ce mode d'implantation." L'art. 4.3 RPGA régit les bâtiments accolés et prévoit ce qui suit: "Dans les autres zones, l'ordre non contigu est obligatoire. Toutefois, la construction simultanée de bâtiments accolés, séparés ou non par une limite de propriété, peut être admise aux conditions suivantes: - les bâtiments forment un ensemble architectural; - l'ensemble des bâtiments est constitué d'entités séparées sous réserve de locaux de service qui peuvent être organisés en commun; - l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction pour la détermination de la capacité constructive du terrain aussi bien lors de la construction que lors de modifications ultérieures." b) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (CDAP AC.2021.0016 précité; AC.2021.0194 du 5 octobre consid. 2b; AC.2021.0141 du 27 juin 2022 consid. 2c). c) La jurisprudence cantonale a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Elle se base sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles de l'ordre non contigu. Ces critères permettent notamment de déterminer si une construction peut être assimilée à

l'agrandissement d'une construction existante formant avec cette dernière un seul bâtiment, ou s'il s'agit en fait de deux bâtiments distincts, totalement indépendants l'un de l'autre, mais implantés de manière rapprochée ou comparable aux règles sur l'ordre contigu afin de détourner les règles de l'ordre non contigu (CDAP AC.2018.0099 du 21 novembre 2018; AC.2017.0192 du 28 août 2018 consid. 5a; AC.2016.0367 du 26 janvier 2018 consid. 2a et les références citées). d) Dans le cas présent, il ressort des plans que le bâtiment nouveau, s'emboîtant en partie dans la toiture du dépôt existant auquel il sera accolé, constituera le troisième élément d'un ensemble architectural assimilable à une typologie villageoise. Les différences de dimensions entre le bâtiment projeté et les deux autres corps de bâtiments, et surtout l'absence de tout lien fonctionnel avec le dépôt existant, soulèvent des doutes quant à la qualification de simple agrandissement. Si l'on devait qualifier le projet de bâtiment distinct, il n'y a pas de constructions en ordre contigu sur la parcelle n° 74 au sens de l'art. 4.2 RPGA dont les conditions ne sont pas réalisées, même s'il existe des bâtiments contigus sur les parcelles sises en face (parcelles n os 643 et 644). La municipalité ne saurait dès lors se fonder sur cette disposition pour justifier que l'on soit en présence d'un bâtiment distinct. Elle ne le prétend au demeurant pas, estimant qu'il s'agit ici d'un agrandissement du bâtiment existant. La réglementation communale prévoit toutefois une disposition particulière pour les bâtiments accolés, à savoir l'art. 4.3 RPGA. Cette disposition semble à première vue régir les autres zones où l'ordre non contigu est obligatoire. Cela n'exclut toutefois pas une application, du moins par analogie, à la zone village lorsque l'ordre non contigu est présent. Dans un tel cas, le corps de bâtiment litigieux, à supposer qu'il constitue un bâtiment distinct, pourrait être admissible au regard de cette disposition, dans la mesure où les bâtiments forment un ensemble architectural, que l'ensemble des bâtiments est constitué d'entités séparées et considéré comme une seule construction pour la détermination de la capacité constructive du terrain (art. 4.3 RPGA). En ce qui concerne la condition de former un ensemble architectural, le bâtiment litigieux constitue un prolongement des bâtiments n° ECA 273a et b; l'ensemble présente certes une volumétrie particulière mais qui résulte de la forme contraignante de la parcelle. Quoi qu'il en soit, la municipalité a expressément précisé en audience qu'elle admettait ce genre de constructions accolées qu'elle considère comme des agrandissements du bâtiment existant, nonobstant l'absence de lien fonctionnel avec le bâtiment existant; si le bâtiment avait été d'emblée construit avec l'agrandissement litigieux, il aurait été autorisé, même en l'absence de liaison entre les différentes parties du bâtiment. Le tribunal a pu constater en audience que tel était notamment le cas sur la parcelle des recourants qui comporte une partie annexe accolée et indépendante du bâtiment principal. Tel est également le cas du bâtiment n° ECA 6 sur la parcelle litigieuse, qui comporte deux corps de bâtiments accolés par leur partie supérieure et un escalier externe. Dans ces circonstances particulières et tout bien pesé, la municipalité n'a pas excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet litigieux consiste en un agrandissement ou un bâtiment accolé au bâtiment existant, conformément à l'art. 4.3 RPGA, étant précisé qu'il n'est pas contesté que la construction litigieuse respecte la capacité constructive de la parcelle. Ce grief est en conséquence rejeté.

## **E. 5**

Les recourants contestent la hauteur du bâtiment projeté qui ne serait pas conforme à l'art. 5.1 al. 2 et 3 RPGA dès lors qu'il comporterait un niveau en trop. a) Cette disposition prévoit ce qui suit: "al. 2 Pour chaque zone, le nombre maximum de niveaux "N" est fixé de la manière suivante: - zone village N rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables ou utilisables; [...] al. 3 Le nombre de niveaux se compte sur la façade la plus haute à partir du

terrain naturel. Lorsqu'un étage est dégagé en tout ou partie de plus de 1.20 m, il compte pour 1 niveau." b) En l'occurrence, la façade nord-ouest, qui donne sur la route du \*\*\*\*\* est la plus haute. Selon les plans au dossier, elle compte trois niveaux au-dessus du terrain naturel, mais aussi un niveau au sous-sol qui est complètement ou presque complètement dégagé. Dès lors que ce dernier niveau est dégagé de plus de 1.20 m, il compte pour un niveau, conformément à l'art. 5.1 al. 3 RPGA. Reste à déterminer la nature du niveau des combles. Selon les plans, ce niveau sera limité à une mezzanine de 20 m<sup>2</sup>, avec une hauteur ne dépassant pas 2.20 m et environ 1.20 m sur les côtés. Elle sera éclairée par deux ouvertures en toiture (vélux) d'une dimension de 130 cm x 140 cm chacune. Il apparaît ainsi que ce niveau ne respecte pas les exigences des art. 27 et 28 RLATC permettant de qualifier des locaux d'habitables ou servant au travail sédentaire. L'appréciation de la municipalité selon laquelle ce niveau n'est pas un niveau habitable ou utilisable au sens de l'art. 5.1 al. 2 RPGA peut être confirmée. Ce grief est rejeté.

## **E. 6**

Dans un dernier grief, les recourants estiment que le projet contrevient à l'art. 37 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01), dès lors qu'une partie du niveau souterrain empiète sur la limite de 3 m prévue par cette disposition. L'art. 37 LRou prévoit ce qui suit: "Art. 37 b) Constructions souterraines et dépendances de peu d'importance 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. 2 L'alinéa qui précède est applicable par analogie à la pose de poteaux de lignes aériennes. 3 Le règlement d'application peut prévoir des distances plus élevées pour des installations particulières, telles que les garages s'ouvrant sur la voie publique." En l'occurrence, il ressort du plan de situation que la partie souterraine de la construction respecte cette limite de 3 m. Seule une partie minime de l'escalier extérieur déborde de celle-ci, sur environ deux marches. Au demeurant, la DGMR n'a formulé aucune remarque à ce sujet dans le cadre de la synthèse CAMAC. La municipalité s'est référée à la limite communale des constructions, réservée par l'art. 37 LRou. Si l'escalier dépasse cette limite, l'art. 4.8 al. 1 RPGA prévoit que les parties de bâtiments non fermées, par exemple: avant-toits, balcons, loggias, terrasses et les constructions assimilables à des aménagements extérieurs peuvent empiéter sur les espaces de non-bâtir de la parcelle. Le tribunal ne voit pas de raison de s'écarter de l'appréciation de la municipalité selon laquelle cet escalier peut être autorisé dès lors qu'il ne présente pas de problème en termes de sécurité routière. Ce grief est rejeté.

## **E. 7**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, les recourants supporteront solidairement l'émolument judiciaire (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). La municipalité et le constructeur ayant procédé avec l'assistance d'un avocat et obtenant gain de cause, ils ont chacun droit à une indemnité à titre de dépens qui sera mise à la charge des recourants, débiteurs solidaires (art. 55 LPA-VD; art. 10-11 TFJDA).