

VD_OMNI AC.2021.0381 vom 19. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0381

FR: VD_OMNI AC.2021.0381 du 19 décembre 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0381 del 19 dicembre 2022

Regeste

A. _____/Municipalité de Morrens | Refus de délivrer un permis de construire pour l'extension, à des fins commerciales, d'un bâtiment mixte (habitat/activité). Demande de récusation - soulevée pour la première fois dans le recours - du municipal en charge de la police des constructions tardive dès lors que le conflit l'opposant à la recourante s'agissant d'une facture adressée par la société dirigée par celle-ci était connu lorsque le municipal a été élu, quelque quatre mois avant que la Municipalité ne rende la décision contestée; qui plus est, le conflit était terminé lorsque le permis a été refusé, la facture ayant été réglée (consid. 2). En application du RPQ, qui prévoit des surfaces maximales par parcelle pour chaque affectation (habitat/activité), la surface maximale admissible pour les activités est déjà largement dépassée sur la surface de la recourante (consid. 4). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), est ouverte à l'encontre d'une décision portant refus du permis de construire (cf. art. 114ss de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et la police des constructions [LATC; BLV 700.11]). Les propriétaires de la parcelle concernée ont qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les autres conditions de recevabilité du recours sont remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière (art. 79 et 95 LPA-VD).

E. 2

Les décisions sur la récusation et sur l'affaire à traiter sont prises à la majorité des membres restants de la municipalité.

E. 3

Il est fait mention de la récusation au procès-verbal et sur l'extrait de décision.

E. 4

La recourante conteste l'évaluation de la surface bâtie et l'affectation des surfaces disponibles retenues par l'autorité intimée. a) Aux termes de l'art. 1 RPQ, le quartier est réservé à l'habitation permanente réalisée sous forme de villas à raison d'une seule villa par parcelle. Les habitations s'érigent obligatoirement à l'intérieur des limites du périmètre d'implantation (art. 2 RPQ). L'art. 3 RPQ prévoit que la surface bâtie au sol maximum est indiquée sur le plan. La surface habitable brute de planchers est au maximum le double de la surface bâtie indiquée. Le plan de quartier comporte, pour chaque parcelle concernée, une indication chiffrée entourée correspondant, selon la légende du plan, à la "surface bâtie au

sol maximum en m² ". L'art. 3bis RPQ, introduit par modification approuvée par le Conseil d'Etat le 9 juin 1989, prévoit qu'une augmentation, au maximum de 25% de la surface bâtie indiquée sur le plan, est possible aux conditions suivantes: a) elle est affectée en totalité et définitivement à une activité professionnelle non polluante, non bruyante et ne présentant pas de nuisances et/ou pas d'inconvénients importants pour l'habitation; b) la municipalité décide de cas en cas de l'affectation des locaux aménagés dans la surface réservée à l'activité professionnelle, une nouvelle demande d'autorisation étant obligatoirement soumise à la municipalité en cas de changement d'activité; c) la surface habitable brute de planchers est augmentée proportionnellement, conformément à l'art. 3 RPQ. L'art. 3bis RPQ utilise les mêmes termes que l'art. 3 RPQ en se référant à la surface bâtie " indiquée sur le plan " - par quoi on entend sans équivoque le plan de quartier sur lequel figure pour chaque parcelle constructible une aire de construction ainsi qu'une " surface bâtie au sol maximum en m² " - et en prévoyant une augmentation d'au maximum 25% de cette surface indiquée sur le plan. Enfin, l'art. 10 RPQ renvoie aux dispositions ordinaires du RPE, zone d'habitations individuelles A, à la LATC et au RLATC pour tout ce qui n'est pas prévu dans le RPQ. b) En l'espèce, la surface bâtie maximum indiquée sur le plan de quartier datant de 1979 pour la parcelle n° 407 est de 250 m² (cf. art. 3, 1^{ère} phrase, RPQ, et indication chiffrée figurant sur ledit plan); il en découle que la surface habitable brute de planchers est d'au maximum 500 m² selon le plan et son règlement originels (art. 3, deuxième phrase, RPQ), le tout étant destiné à l'habitation permanente conformément à l'art. 1 RPQ. Selon l'art. 3bis RPQ qui a été ajouté par la suite (1989), une augmentation d'au maximum 25% de la surface bâtie indiquée sur le plan - soit 250 m² pour la parcelle n° 407 - est possible à certaines conditions, dont celle qu'elle soit affectée en totalité et définitivement à une activité professionnelle. Il découle ainsi du texte clair de l'art. 3bis RPQ qu'outre la surface bâtie maximale dévolue au logement de 250 m², une surface bâtie d'au maximum 62.5 m² (25% de 250) peut être ajoutée sur la parcelle n° 407 aux fins d'exercice d'une activité professionnelle exclusivement, portant la surface bâtie totale maximum à 312.5 m² (à savoir 250 au maximum pour le logement + 62.5 au maximum pour l'activité professionnelle). La surface habitable brute de planchers est quant à elle d'au maximum 500 m² pour le logement (2 x 250 m² selon l'art. 3, deuxième phrase, RPQ) et d'au maximum 125 m² pour l'activité professionnelle (2 x 62.5 m² selon l'art. 3bis let. c en lien avec l'art. 3, 2^{ème} phrase, RPQ), soit un total maximal de 625 m². c) Il convient toutefois encore de déterminer comment sont calculées ces surfaces, respectivement ce qui doit être pris en compte et ce qui en est exclu. Le RPQ ne comporte aucune disposition relative à ce point mais renvoie, par son art. 10, aux dispositions ordinaires du RPE, zone d'habitations individuelles A, à la LATC et au RLATC pour tout ce qui n'est pas prévu dans le RPQ. Le RPE ne contient, dans son chapitre régissant spécifiquement la zone d'habitations individuelles A, aucune règle de calcul de la surface bâtie. Il convient ainsi de se référer au chapitre des règles applicables à toutes les zones, et donc également à la zone d'habitations individuelles A, qui prévoit les deux dispositions suivantes: "Art. 87 L'indice d'utilisation de la parcelle est le rapport entre la surface habitable brute des planchers et la surface de la parcelle. La surface habitable brute des planchers d'un bâtiment s'obtient en additionnant la surface des différents étages, calculée sur la base des dimensions extérieures des façades du bâtiment. L'indice d'occupation au sol de la parcelle, rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, se calcule sur le niveau présentant les plus grandes dimensions en plan. Dans le calcul des indices d'utilisation de la parcelle et d'occupation au sol de la parcelle, n'entrent pas en considération: - les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons,

les balcons et loggias ainsi que les dépendances de 36 m² au maximum, d'un seul niveau, ne servant ni à l'habitation ni à des fins professionnelles; - les dépendances souterraines (y compris garage enterré) pour autant qu'elles ne modifient pas le terrain naturel de plus d'un mètre et qu'elles soient recouvertes d'une couche de terre de 0,50 m au moins. Les surfaces de parcelles comprises dans les zones non-construction (zone de verdure, zone de forêt) ne sont pas prises en considération pour le calcul des indices d'utilisation ou d'occupation du sol. En revanche, les surfaces comprises en zone intermédiaire peuvent l'être. Une modification du parcellaire intervenant après l'entrée en vigueur de la présente règle ne peut être prise en considération. Les surfaces de parcelles cédées à la corporation publique, sans contrepartie, à des fins d'utilité publique (passage au domaine public, par ex.) sont prises en compte dans le calcul des indices d'utilisation ou d'occupation du sol. Art. 88 Sont considérées comme souterraines les dépendances dont les $\frac{3}{4}$ au moins du volume sont situés en-dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé, et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 0,50 m d'épaisseur." Il résulte de ces dispositions réglementaires communales que la surface bâtie correspond à l'emprise au sol, déterminée sur le niveau présentant les plus grandes dimensions en plan, compte non tenu des terrasses non couvertes, seuils, perrons, balcons et loggias, des dépendances de 36 m² au maximum, d'un seul niveau, ne servant ni à l'habitation ni à des fins professionnelles, et des dépendances souterraines. S'agissant spécifiquement des dépendances, sont seules exclues, d'une part, celles qui ne sont pas souterraines mais d'une surface maximale de 36 m² d'un seul niveau et ne servant ni à l'habitation ni à des fins professionnelles et, d'autre part, les dépendances souterraines pour autant qu'elles ne modifient pas le terrain naturel de plus d'un mètre et qu'elles soient recouvertes d'une couche de terre de 0.50 m au moins. Dans tous les cas, il découle de l'art. 39 al. 2 RLATC que les dépendances sont des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus; ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. Ainsi, l'ensemble des surfaces que la recourante souhaite ajouter, dès lors qu'elles bénéficient d'une communication interne avec le reste du bâtiment et qu'elles servent à l'activité professionnelle, ne peuvent être considérées comme des dépendances, souterraines ou non souterraines, et doivent être prises en compte dans le calcul de la surface bâtie. Il en va de même de l'ensemble des surfaces dévolues à l'activité professionnelle construites jusqu'à ce jour. Par surabondance, il ressort des plans qu'outre la façade ouest, une partie de la façade sud serait dégagée, ce qui contrevient à l'art. 88 RPE qui prévoit qu'" une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé " pour qu'une dépendance puisse être considérée comme souterraine. Le dossier comporte plusieurs calculs successifs différents de la surface bâtie et de la surface habitable brute des planchers. Pour plus de clarté, le tribunal se référera directement aux plans en appliquant les dispositions réglementaires topiques. Si l'on se réfère au plan de la recourante daté du 2 décembre 2021, la surface habitable brute de plancher existante est donc: - pour l'étage (ancien rez supérieur), de 185 m² pour l'habitation et de 76.9 m² pour l'activité; - pour le rez supérieur (ancien rez inférieur), de 96 m² dévolus à l'habitation et de 133.4 m² affectés à l'activité; soit, pour les deux niveaux, de 281 m² pour l'habitation et de 210.3 m² pour l'activité professionnelle. Quant à la surface bâtie, qui correspond au niveau présentant les plus grandes dimensions en plan, elle est d'au moins 185 m² pour la partie dévolue à l'habitation et d'au moins 76.9 m² pour la partie affectée à l'activité

professionnelle ■ étant précisé que ces chiffres ne tiennent pas compte de la cage d'escaliers intérieure. Or, il a été établi précédemment que les surfaces maximales admissibles sont, en ce qui concerne la surface habitable brute de plancher: 500 m² pour l'habitat et 125 m² pour l'activité professionnelle, alors que s'agissant de la surface bâtie, elles sont de 250 m² pour l'habitat et 62.5 m² pour l'activité professionnelle. Les deux limites pour l'affectation à l'activité professionnelle étant déjà largement dépassées par les surfaces existantes dévolues à l'activité professionnelle, le RPQ ne permet pas d'autoriser un agrandissement de cette surface. Au vu de ce constat, il n'y a pas lieu d'examiner le calcul différent de l'autorité intimée, qui arrive à la même conclusion. La décision attaquée doit donc être confirmée pour ce motif déjà.

E. 5

La décision entreprise retient que dès lors que l'annexe prévue ne peut être considérée comme une dépendance souterraine, sa toiture ne peut être plate mais doit comporter deux pans dont la pente est comprise entre 30 et 70%. L'art. 6 RPQ prévoit en effet que les toitures sont à deux pans; le faîte principal doit être exécuté conformément à l'orientation fixée par le plan de quartier. La construction prévue ne pouvant être considérée comme une dépendance ■ souterraine ou non souterraine ■ puisqu'elle est reliée au bâtiment principal et sert à l'activité professionnelle, elle doit respecter les dispositions applicables aux bâtiments. Partant, son toit plat recouvert de terre n'est pas conforme à la réglementation communale.

E. 6

L'autorité intimée a également fondé sa décision sur le fait que les places de stationnement sont surnuméraires et ne respectent pas la limite des constructions. Dès lors qu'il découle de ce qui précède que le refus d'autoriser l'agrandissement souhaité des surfaces dévolues à l'activité professionnelle de la recourante doit être confirmé, il n'y a pas lieu d'examiner la question des places de stationnement puisqu'aucune place supplémentaire ne sera ajoutée. Quant aux places existantes, elles ne font pas l'objet de la présente procédure et si l'autorité intimée considère que certaines de ces places existantes ne sont pas conformes à ce qui a précédemment été autorisé, il lui appartiendra de rendre une éventuelle décision de remise en état après examen de la proportionnalité d'une telle mesure, notamment.

E. 7

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Succombant, la recourante supportera les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD; art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]); en outre, elle n'a pas droit à des dépens, mais devra en verser en faveur de l'autorité intimée qui a agi avec le concours d'un avocat (art. 55 al. 1 et 2 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).

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