

VD_OMNI AC.2024.0032 vom 31. März 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0032

FR: VD_OMNI AC.2024.0032 du 31 mars 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0032 del 31 marzo 2025

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Tolochenaz, C. _____ | Recours de voisins contre l'octroi du permis de construire un immeuble abritant des logements et un cabinet de psychologie. Le projet est situé dans la zone destinée selon les terminologies du règlement communal à une affectation "mixte habitat/travail", respectivement à "l'artisanat et/ou à l'habitation collective", ou encore aux "activités + logements". Au vu des circonstances, la municipalité pouvait retenir que l'immeuble est de nature mixte, conforme à la zone (c. 2c). Le secteur du sous-sol dénommé "atelier" ne pourra toutefois pas être utilisé comme tel, faute de respecter les règles de salubrité (c. 2d). En matière de distance à la limite, la municipalité pouvait également appliquer au projet, dont l'une des façades comporte plusieurs angles rentrants et sortants, la règle relative aux façades obliques (c. 3). L'immeuble étant "mixte", il peut bénéficier des avantages réglementaires liés à ce statut, en particulier quant à sa hauteur et à la forme de sa toiture (plate) (c. 4). Recours partiellement admis. Recours au TF déclaré irrecevable le 23 mai 2025 (1C_210/2025).

Erwägungen

E. 1

Déposé en temps utile (art. 95 de la loi sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), par des voisins directs dont il n'est pas contestable qu'ils ont la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD, le recours remplit en outre les conditions formelles posées par la loi (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

. Cette unité présente une hauteur de 2,40 m et est accessible par la cage d'escalier. La municipalité a estimé que, compte tenu de ces caractéristiques, le local pouvait accueillir un atelier. Elle reconnaît toutefois que le dossier d'enquête ne permet pas de déterminer précisément l'activité qui y sera exercée. Dans sa réponse, la constructrice indique que le local pourrait être loué à un indépendant (maquettiste, potier, etc.) ou utilisé par des acteurs économiques comme espace de stockage. Il sied de rappeler que selon l'art. 28 al. 1 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), tout local susceptible de servir 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 m² au minimum. Or, les sauts-de-loup prévus en l'occurrence ne répondent manifestement pas à ces exigences de salubrité. Un "atelier" au sens usuel du terme, à savoir un local affecté à l'exercice d'une activité manuelle, ne saurait donc être autorisé dans le sous-sol projeté. En conséquence, dans la mesure où ils sont selon toute vraisemblance destinés aux personnes exerçant dans cet atelier, les sanitaires ne peuvent pas davantage être admis. La constructrice n'explique du reste pas l'utilité que présenteraient ces sanitaires pour

un simple espace de stockage. Il convient dès lors d'admettre le recours sous cet angle et d'annuler la décision attaquée en tant qu'elle autorise un atelier et des sanitaires dans l'unité sud du sous-sol prévu. Il appartiendra à la constructrice de présenter un projet modifié sur ce point.

E. 3

Les recourants se plaignent ensuite d'une violation des règles relatives à la distance à la limite de propriété. a) Les distances sont régies par l'art. 28 RPGA relatif à la zone mixte habitat/travail A et par l'art. 57 RPGA applicable à toutes les zones. Ces dispositions sont ainsi rédigées: " Art. 28 Distances Pour la zone A l'ordre non contigu est obligatoire. Pour la zone B l'ordre non contigu et l'ordre contigu sont autorisés. Dans le premier cas, la distance entre les façades et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'affectation fixant la limite des constructions, est de 4 m au minimum. Les dispositions de l'article 36 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 sont applicables. Entre bâtiments sis sur une même propriété, ces distances sont additionnées. Dans le deuxième cas il doit y avoir accord entre les deux propriétaires concernés à moins qu'un bâtiment soit déjà implanté en limite de propriété. Le cas des petites dépendances reste réservé. Pour toutes les constructions, la façade la plus longue n'excédera pas 24 m. Lorsqu'il s'agit d'atelier ou de dépôt sans habitation, la Municipalité peut déroger à cette règle pour des raisons fonctionnelles et/ou d'intégration architecturale. [...] Art. 57 Distances aux limites La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est mesurée dès le mur de la façade, sans tenir compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables. Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus de 1 m. " b) Il ressort de ces dispositions que, dans le cas présent, la distance minimale entre le mur de la façade nord-est du bâtiment projeté et la propriété des recourants doit être de 4 mètres. Le plan de situation montre que ce côté du bâtiment, orienté vers la parcelle n o 171 des recourants, est constitué de deux angles sortants et, entre eux, d'un angle rentrant. Selon le plan cadastral du 9 mars 2020 (cf. supra let. C), le premier angle sortant se situe à 3 m de la limite de propriété, et le second à 3,27 m. L'angle rentrant, quant à lui, est distant de 5,57 m de cette limite. Les recourants font valoir que l'art. 57 al. 2 RPGA mentionne " l'angle le plus rapproché " au singulier. Or, dans le projet, ce sont deux angles qui empiètent dans la distance réglementaire. Ils craignent qu'une telle interprétation ouvre la porte à une multiplication des angles dépassant la limite prescrite. De son côté, la municipalité relève que, contrairement au règlement du Mont-sur-Lausanne, qu'elle cite en comparaison, son propre règlement ne précise pas qu'un seul angle peut déborder de la limite de propriété. Elle estime donc qu'il est possible que la distance réglementaire soit diminuée d'un mètre à plusieurs angles du bâtiment. Elle confirme par ailleurs qu'elle applique et continuera d'appliquer cette règle de manière identique à toute situation similaire. c) L'imposition de distances jusqu'aux propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même parcelle a pour but non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène, ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants. La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants des bien-fonds contigus n'aient l'impression que

la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (cf. CDAP AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 7b/aa; AC.2020.0078 du 25 mars 2021 consid. 3a/aa; AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 2d/aa; cf. ég. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 40). d) Selon l'art. 57 al. 2 RPGA, la distance réglementaire ne peut être réduite de plus de 1 m à l'angle le plus proche de la limite. Ainsi, dans le cas présent, la distance minimale requise est de 3 m (4 m [art. 28 al. 1 RPGA] – 1 [art. 57 al. 2 i.f. RPGA] = 3 m). En l'occurrence, les deux angles sortants diminuent la distance réglementaire de 1 m pour l'un et de 0,73 m pour l'autre. De ce point de vue, le projet est conforme au règlement. Cette facilité ne vaut cependant que " lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété ". Or, ici, il ne s'agit pas d'une façade unique en biais, où le point le plus proche (à 3 m) serait compensé par le point le plus éloigné, nécessairement à 5 m pour une façade rectiligne. Le projet comprend au contraire quatre façades distinctes (deux façades nord et deux façades est). Prises isolément, chacune de ces façades respecte le règlement. De surcroît, compte tenu de l'angle d'implantation des façades principales nord et est, on ne saurait y voir une impression générale d'écrasement ou de rapprochement excessif. Au contraire, une façade rectiligne parallèle suivant exactement la limite de propriété serait selon toute vraisemblance défavorable aux recourants. La municipalité pouvait donc considérer que le projet était conforme aux dispositions communales sur ce point. Le projet n'est ainsi pas critiquable sur ce point.

E. 4

Les recourants contestent encore que le bâtiment projeté puisse être coiffé d'un toit plat. Ils considèrent que cette configuration romprait l'harmonie du quartier, aucun autre immeuble du quartier n'étant à toit plat. Dans leur réplique, les recourants réaffirment que l'activité de psychologie ne relèverait pas de l'artisanat et, par conséquent, ne justifierait ni les surfaces, ni les hauteurs, ni les toits plats, associés à une activité artisanale. Ils précisent en particulier que ces dimensions dévolues à l'artisanat ne sont plus généreuses qu'afin de permettre la réalisation et le travail sur des grandes pièces (par exemple en menuiserie, carrosserie, etc.).

a) La surface bâtie, les hauteurs des bâtiments et la configuration des toitures sont régies par les art. 29 et 30 RPGA, ainsi libellés: " Art. 29 Surface bâtie (pour les zones A et B) La surface bâtie se répartit comme suit: - Activités et/ou mixité (activités + logements), 1/4 de la surface totale de la parcelle. - Logements (habitation collective ou individuelle), 1/6 de la surface totale de la parcelle. - En zone B, [...] Art. 30 Nombre de niveaux, hauteurs Pour les zones A et B - Pour les bâtiments d'habitation collective, le nombre de niveaux est limité à trois: rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles. L'article 24 est applicable sauf pour le nombre d'étages habitables et les hauteurs. [...] - Pour les bâtiments d'activités ou mixtes la hauteur maximum n'excédera pas 10,50 m au faite. Les toitures plates sont autorisées, la hauteur à l'acrotère sera alors de 10,50 m. " b) En l'occurrence, la surface bâtie projetée, de 157 m², représente moins d'un 1/6 de la surface totale de la parcelle, de 975 m², de sorte que le projet satisfait sous cet angle même aux conditions plus restrictives imposées aux bâtiments d'habitation (art. 29, 2 e tiret, RPGA). Pour le surplus, avec une hauteur maximale de 10,50 m à l'acrotère et sa toiture plate, le projet respecte les exigences prévues pour les bâtiments d'activités ou mixtes (art. 30, 2 e tiret, RPGA). L'argumentation des recourants relative aux liens entre gabarits des bâtiments et activité projetée dans ceux-ci n'est certes pas dénuée d'intérêt. Toutefois, il a déjà été retenu que le bâtiment projeté présente un caractère mixte, l'exploitation d'un cabinet de psychologie ayant été reconnue comme un "travail" ou une "activité" conforme à la zone

(cf. supra consid. 2c). Encore une fois, à Tolochenaz, la notion réglementaire d' "artisanat" est définie de manière large, englobant diverses formes de travail et d'activité. Dans ce contexte, il ne peut être reproché à la municipalité, qui dispose d'un large pouvoir d'appréciation, d'avoir en conséquence autorisé un toit plat, puisque l'art. 30, 2 e tiret, 2 e phrase, RPGA le lui permet expressément. Le grief des recourants est donc infondé. Quant à "l'harmonie" supposée du quartier, celle-ci doit être fortement relativisée. La CDAP a déjà souligné, dans son arrêt AC.2024.0211 du 14 octobre 2024 relatif à une parcelle voisine, que le secteur se caractérise par une architecture hétéroclite, mêlant bâtiments à vocation artisanale et immeubles d'habitation et/ou mixtes d'architecture ordinaire. Plusieurs bâtiments du quartier sont d'ailleurs dotés d'une toiture plate, (notamment les bâtiments ECA n os 661 et 662 sur la parcelle n o 86, le bâtiment ECA n o 463 sur la parcelle n o 746, etc.). Quoi qu'il en soit, il n'apparaît pas que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires serait déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_22/2016 du 4 avril 2019 consid. 7.1). La municipalité n'a donc pas abusé de sa large latitude d'appréciation en considérant que le projet respectait la clause d'esthétique.

E. 5

Pour le surplus, la parcelle est équipée, au vu des servitudes existantes de passage à pied, pour tous véhicules et toutes canalisations inscrites au registre foncier. Il n'est pas déterminant, sous l'angle du droit public, que les frais d'entretien ne soient pas encore entièrement réglés.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours. Cela entraîne l'annulation partielle de la décision attaquée, dans le sens du consid. 2d. Un émolument judiciaire réduit sera mis à la charge des recourants, qui n'obtiennent que (très) partiellement gain de cause, le solde étant mis à la charge de la constructrice (art. 49 LPA-VD). Les recourants supporteront également une indemnité de dépens en faveur de la Commune de Tolochenaz (réduite) et de la constructrice (réduite et partiellement compensée), qui ont toutes deux procédé avec l'aide d'avocats (art. 55 LPA-VD).

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