

# VD\_OMNI AC.2024.0211 vom 14. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2024.0211](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0211)

FR: VD\_OMNI AC.2024.0211 du 14 octobre 2024

IT: VD\_OMNI AC.2024.0211 del 14 ottobre 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Tolochenaz, B. \_\_\_\_\_ | Rejet du recours dirigé contre un permis de construire pour un bâtiment mixte (logement/artisanat) de trois niveaux. Les critiques formées à l'encontre de la zone mixte ou de l'urbanisation du secteur excèdent l'objet du litige. La hauteur du bâtiment est réglementaire. Pas de violation de la clause d'esthétique, vu le caractère hétéroclite du quartier. Le projet est conforme à l'affectation de la zone mixte: rien ne laisse penser, à ce stade, que le rez-de-chaussée sera affecté à des activités commerciales (et non pas à de l'artisanat).

## 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 auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recourant, qui a fait opposition et qui déclare habiter dans le bâtiment érigé sur la parcelle voisine n o 757, a qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Le recourant paraît contester la réglementation applicable à la zone mixte de Tolochenaz, qui permettrait une " utilisation abusive des surfaces ". Il critique en outre la manière dont s'est développé le quartier. Ce grief est manifestement étranger à l'objet du litige, qui porte uniquement sur le projet mis à l'enquête publique, sur lequel la municipalité a statué par décision administrative. Les critiques que le recourant forme à l'encontre de la zone mixte ou de l'urbanisation du secteur sont irrecevables devant la CDAP (sur la détermination de l'objet de la contestation devant le Tribunal cantonal, cf. notamment ATF 144 II 359 consid. 4.3, ATF 131 V 164 consid. 2.1). Sous cette réserve, il y a lieu d'entrer en matière.

### E. 2

Le recourant se plaint d'abord de la hauteur du bâtiment projeté, qu'il trouve excessive. Il critique l'effet d'écrasement que celui-ci produit sur les constructions environnantes. a) Par le permis de construire, l'autorité compétente vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui régissent celle-ci. Il s'agit d'une autorisation ordinaire à laquelle le requérant a droit s'il satisfait aux conditions légales (CDAP AC.2023.0311 du 26 juin 2024 consid. 2a; AC.2022.0129 du 10 février 2023 consid. 2a/aa). Dans la " zone mixte habitat / travail A " de la commune de Tolochenaz, la hauteur des constructions est réglée à l'art. 30 RPGA, qui prévoit notamment ce qui suit: " Pour les bâtiments d'activités ou mixtes la hauteur maximum n'excédera pas 10,50 m au faîte. Les toitures plates sont autorisées, la hauteur à l'acrotère sera alors de 10,50 m." Il ressort en l'occurrence des plans d'enquête que le bâtiment mixte projeté aura une hauteur à l'acrotère

de 10,48 mètres. Le recourant ne prétend pas que les calculs de l'architecte seraient erronés ou que les indications des plans seraient inexactes. Le règlement communal est donc respecté sur ce point. Il n'est pas non plus contesté que les distances aux limites de propriété voisine sont réglementaires. b) Le recourant souligne encore que le bâtiment projeté " sera [...] un immeuble sans grâce ni esthétique particulière ", qui écrase de sa hauteur les constructions environnantes. La formulation ne permet pas de dire si le recourant reproche à la municipalité d'avoir fait une mauvaise application de la clause d'esthétique, en ce sens qu'elle aurait dû refuser un immeuble réglementaire qui n'est pas en harmonie avec les bâtiments existants. Un tel grief serait de toute manière infondé. Lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur la clause d'esthétique ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C\_22/2016 du 4 avril 2019 consid. 7.1). Tel n'est manifestement pas le cas. La construction projetée – qui est parfaitement réglementaire – n'est pas de nature à enlaidir le quartier dans lequel elle devrait prendre place ; celui-ci est en effet composé de bâtiments hétéroclites (y compris de halles et entrepôts de grandes dimensions); les bâtiments environnants à vocation artisanale côtoient des immeubles d'habitation et/ou mixte présentant une architecture ordinaire (cf. images sur le Guichet cartographique cantonal: <https://www.geo.vd.ch>; [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)).

### **E. 3**

Le recourant conteste la conformité du bâtiment projeté à l'affectation de la zone mixte. Il soutient que le rez-de-chaussée sera affecté à des activités commerciales, et non pas à de l'artisanat, en violation du droit. a) La parcelle n° 383, sur laquelle est projeté le nouveau bâtiment, est affectée en " zone mixte habitat / travail A ". La destination de cette zone mixte est réglée à l'art 27 RPGA, disposition libellée de la manière suivante: "La zone A est destinée à l'artisanat et/ou à l'habitation collective. La surface minimale d'une parcelle dans ce cas est de 800 m<sup>2</sup>. L'habitation individuelle telle qu'elle est définie à l'art. 20 peut y être admise ; la surface minimale d'une parcelle dans ce cas est de 1000 m<sup>2</sup>." Selon la jurisprudence cantonale, les activités sans rapport avec la production, la fabrication ou la transformation de biens matériels ne sont en principe pas compatibles avec une zone industrielle et artisanale. Des activités commerciales peuvent toutefois également être autorisées dans une zone industrielle ou artisanale lorsque l'autorité a développé une pratique constante consistant à admettre dans ce type de zone des activités commerciales non industrielles, telles que la vente, les activités de services, de détente ou de loisirs (CDAP AC.2023.0114 du 15 novembre 2023 consid. 3b/aa; AC.2022.0010 du 27 janvier 2023 consid. 2c et les références). b) En l'occurrence, le bâtiment projeté est un immeuble mixte comprenant, au rez-de-chaussée, une surface artisanale de 263,8 m<sup>2</sup>, avec trois bureaux. Les étages supérieurs sont consacrés au logement. Rien au dossier ne laisse penser, à ce stade, que le rez-de-chaussée sera affecté à une activité autre qu'artisanale. La municipalité a au demeurant indiqué, dans sa réponse, que lorsqu'une activité artisanale sera envisagée dans les locaux, elle exigerait le dépôt d'un nouveau dossier de demande de permis de construire, afin d'examiner la conformité du projet. Le cas échéant, le recourant pourra toujours, s'il apparaît qu'une activité commerciale est exercée au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment, interpeller l'autorité communale à ce sujet, afin qu'elle vérifie si cette activité est conforme à l'affectation de la zone. c) Enfin, que le recourant trouve qu'il eût été plus judicieux de construire un immeuble affecté uniquement à du logement est sans

pertinence: dès lors que la constructrice présente un projet qui respecte les prescriptions légales et réglementaires, elle a droit à une autorisation de construire. Le recourant échoue à démontrer que le projet litigieux est contraire à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui la régissent.

#### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, entièrement mal fondé. Un émolument judiciaire sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Celui-ci supportera également une indemnité de dépens en faveur de la commune de Tolochenaz, qui a procédé avec l'aide d'une avocate (art. 55 LPA-VD).

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