

## Droit de l'aménagement du territoire Droit de la protection du patrimoine

Thierry Largey (professeur à l'Université de Lausanne),  
Florian Fasel (MLaw), Maïté Andrade (MLaw),  
Noémie Hofer (MLaw), Noémie Park (MLaw),  
Alexandre Laurent (MLaw), Hugo Ciocca (MLaw)  
& Valérie Dupont (Dre en droit)

Cette Infolettre présente les **principaux arrêts du Tribunal fédéral (TF)** publiés durant le mois de **décembre 2023**, ainsi ceux de la **Cour de droit administratif et public (CDAP)** du canton de Vaud.

### Aménagement du territoire

- TF. Construction de ponts suspendus (GR)
- TF. Principe de coordination (SZ)
- TF. Contrôle incident d'un plan d'affectation (VD)
- TF. Autorisation de construire en zone agricole (GE) / Publication aux ATF prévue
- TF. Qualité pour agir (SO)
- TF. Agriculture de loisirs, conformité à la zone agricole (BE)
- TF. Décision finale ou incidente ; Résidences secondaires (BE)
- TF. Intention d'occuper un logement en résidence principale (VD)
- CDAP-VD. Effet anticipé d'un plan
- CDAP-VD. Places de parc

### Droit de la protection du patrimoine

- CDAP-VD. Villa Églantine à la Tour-de-Peilz

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### TF 1C\_315/2022 du 10 nov. 2023

#### Couverture d'un cours d'eau Construction de ponts suspendus

L'affaire concerne le projet « Aventura Alvra » dans la commune d'Albula/Alvra (GR). Celui-ci comprend notamment la réalisation de deux ponts suspendus par des câbles (d'une longueur respective de 120 m et 240 m) devant permettre de rejoindre, dans les gorges de la Schin, une caverne qui reste à construire dans la paroi rocheuse verticale opposée. Le projet implique une révision de la planification et l'octroi d'une autorisation de défrichement. Celles-ci sont contestées par des associations environnementales qui obtiennent satisfaction

devant l'instance cantonale. Un recours est déposé par la Municipalité devant le Tribunal fédéral.

(c. 4.1–4.6) L'analyse porte avant tout sur l'art. 38 al.1 LEaux, à savoir si en l'espèce le cours d'eau concerné est ou non recouvert par le projet. Dans l'affirmative, une autorisation exceptionnelle est nécessaire.

Le TF relève que l'interprétation littérale de la loi ne permet pas de tirer des conclusions quant à la taille et la densité nécessaire d'un projet pour considérer qu'il recouvre au sens de l'art. 38 LEaux un cours d'eau.

En revanche, d'un point de vue systématique, le lien avec l'art. 37 LEaux suggère de n'admettre un recouvrement que s'il existe le risque qu'une construction ou une installation

placée au-dessus d'un cours d'eau ait des effets négatifs sur les biens mentionnés à l'art. 37 al. 2 LEaux – même si l'intensité des atteintes est moindre par rapport à une mise sous terre.

(c. 4.7) En l'espèce, il ne faut pas s'attendre à de tels effets en raison de la hauteur (importante) des ponts suspendus, de leur faible largeur et de leur conception perméable à la lumière, à l'air et à la pluie. En ce sens, ils ne doivent pas être qualifiés de couverture au sens de l'art. 38 LEaux.

(c. 5.1–5.4) La problématique est de savoir si le gouvernement cantonal était tenu, en vertu de l'art. 7 LPN, de demander une expertise de la Commission fédérale de protection du paysage (CFNP) ou des monuments historiques (CFMH) concernant en particulier la conservation du pont de Solis.

Il n'est pas encore établi si la substance du pont risque d'être altérée. Toutefois, tant le service cantonal des monuments historiques que les services spécialisés de la Confédération partent du principe que la perception de l'objet protégé sera gravement affectée.

Dans ces circonstances, il convient de demander une expertise à la commission fédérale compétente. Elle devra examiner la gravité de l'atteinte et si celle-ci peut être réduite par des modifications du projet ou des conditions et des charges assorties à l'autorisation de construire. Il n'appartient pas au TF d'anticiper cette évaluation.

(c. 6) Le recours est partiellement admis.

## **TF 1C\_99, 109/2020 du 22 nov. 2023**

### **Principe de coordination**

---

L'affaire concerne la révision du plan d'affectation spécial du centre de Seedamm à Freienbach, dans le canton de Schwytz. Il est prévu de construire un nouveau bâtiment avec une surface d'environ 15'000 m<sup>2</sup>, un nouveau bâtiment administratif avec une surface utile de 6'820 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un nouveau parking souterrain avec 672 places de stationnement. La question à trancher est principalement celle d'une éventuelle violation du principe de coordination au sens de l'art. 25a PA, ce dont se plaint la recourante.

(c. 3.2–3.5) Le TF développe les principes relatifs à la coordination matérielle et formelle, en rappelant qu'ils s'appliquent par analogie à la planification d'affectation. Afin de déterminer si deux ou plusieurs projets doivent être coordonnés, il y a lieu d'examiner l'existence d'un lien opérationnel et fonctionnel étroit entre eux. En l'espèce, cette condition est clairement réalisée, dès lors que l'extension du centre commercial a été subordonnée dès le départ à la modification de l'accès à celui-ci, par un nouvel accès prévu (pont surélevé à partir de la jonction autoroutière).

En l'occurrence, l'accès direct au centre de Seedamm à partir de la jonction autoroutière de Pfäffikon/Gwatt ne peut pas être réalisé par la commune ou le canton. La compétence incombe à la Confédération.

Cela étant, la faisabilité des installations de desserte nécessaires à l'extension du centre commercial n'est pas démontrée. Faute de projet de la Confédération pour le nouvel accès, il n'est pas possible de procéder à la coordination matérielle requise. Il n'est pas possible non plus de vérifier efficacement la compatibilité du projet aux exigences environnementales.

Le recours est admis.

## **TF 1C\_297/2022 du 11 octobre 2023**

### **Contrôle incident d'un plan d'affectation**

---

L'affaire concerne le recours contre l'octroi d'un permis de construire dans la commune de Roche (VD). La condition d'une modification sensible des circonstances exigée par la jurisprudence en matière de contrôle incident de la planification est réalisée.

Le plan en vigueur heurte l'intérêt public important à un dimensionnement conforme de la zone à bâtir, à la fois sur le plan communal et supracommunal. Ces éléments doivent prévaloir sur la stabilité du plan en question, adopté en 1985, et qui dépasse largement l'horizon des 15 ans visé à l'article 15 LAT.

Selon la jurisprudence, dans un tel cas de figure, les principes de la sécurité du droit et de la stabilité des plans ont une portée moindre.

Le recours est admis et l'autorisation de construire annulée.

### **TF 1C\_526/2022 du 20 nov. 2023** **Autorisation de construire en zone agricole** **Publication aux ATF prévue**

---

L'affaire concerne le recours contre une autorisation de construire en zone agricole portant sur la suppression d'une serre et la réalisation d'une serre d'une hauteur supérieure, dans la commune de Bernex (GE).

Une zone agricole spéciale au sens de l'article 16a al. 3 LAT permet des constructions allant au-delà de ce qui est normalement admis en zone agricole, et notamment de ce qui est autorisé par le seul développement interne prévu à l'article 16a al. 2 LAT (c.2.4).

Compte tenu de l'importance des intérêts publics poursuivis – notamment celui que tend à éviter que l'inconstructibilité de principe ne soit contournée par le biais de l'instauration d'une zone agricole spéciale – l'article 16a al. 3 LAT exige que les portions de territoire concernées soient désignées moyennant une planification (c.2.5).

La définition des principes et la coordination nécessaire en matière de zone agricole spéciale doivent être réglés au niveau du plan directeur. Cependant, l'affectation concrète de terrains à la zone agricole spéciale et l'adoption de la réglementation applicable, spécialement en matière de police des constructions, doivent être opérées par le biais d'une procédure de planification d'affectation – conformément à l'article 16a al. 3 LAT (c.2.5.5).

Faute de s'inscrire dans une zone agricole spéciale définie par le biais d'une planification d'affectation, le projet n'est pas conforme à la zone et ne saurait être autorisé. Le recours est admis et le permis de construire est annulé (c.2.6).

### **TF 1C\_530/2022 du 23 nov. 2023** **Qualité pour agir**

---

La Commune d'Olten (SO) a élaboré un plan de zone partiel. Celui-ci a été validé par le Conseil d'État du canton de Soleure. A. a recouru

contre la décision du Conseil d'État auprès du Tribunal cantonal du Canton de Soleure. Ce dernier a déclaré le recours recevable, l'a admis et a annulé la décision du Conseil d'État. La Commune d'Olten recourt contre la décision du Tribunal cantonal.

La question de droit formel qui se pose est celle de savoir si le recours de A aurait dû être déclaré recevable par le Tribunal cantonal.

(c. 2.1) Le recourant doit avoir un intérêt digne de protection.

(c. 2.1.2) Dans la pratique, on se fonde – de manière générale – principalement sur le critère de la distance. La qualité pour recourir des voisins qui se trouvent jusqu'à environ 100 mètres d'un projet de construction est en principe admise. Lorsque la distance est plus grande, l'existence d'un préjudice doit être rendue vraisemblable sur la base des circonstances concrètes.

(c. 2.2 – 2.3) Le Tribunal cantonal est entré en matière sur le recours de A. en retenant qu'il a une vue dégagée sur le futur quartier depuis sa terrasse. L'appartement de A. se situe à environ 280 mètres, à vol d'oiseau, du futur quartier.

(c. 2.4) Selon la jurisprudence, un simple risque de modification de la vue ne suffit pas, en principe, à fonder la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF.

(c. 2.5) A. n'est pas le destinataire de la décision du Conseil d'État. Il devait donc faire valoir qu'il était touché plus que quiconque. Il ne ressort toutefois pas du dossier que ce soit le cas.

(c. 2.6) Du point de vue de l'art. 89 al. 1 LTF, le TF considère que l'on ne peut retenir que A. dispose de la qualité pour recourir contre la décision du Conseil d'État.

(c. 2.7) Les cantons ont toutefois la possibilité de reconnaître la qualité pour recourir de manière plus généreuse que ne le prévoit l'art. 89 al. 1 LTF. La disposition cantonale pertinente (§12 al. 1 VRG/SO [BGS 124.11]) présente une proximité terminologique évidente avec l'art. 89 al. 1 LTF.

La jurisprudence cantonale soleuroise s'inspire directement de celle du Tribunal fédéral en matière de qualité pour recourir. Dans l'arrêt

attaqué, il n'est même pas fait référence à la disposition cantonale. L'examen s'est fait directement sur la base de la jurisprudence relative à l'art. 89 al. 1 LTF

(c. 2.8) Ni le § 12 al. 1 VRG/SO ni la pratique y relative du Tribunal cantonal ne suggèrent que la qualité pour agir doit être reconnue de manière plus généreuse au niveau cantonal. Le Tribunal cantonal n'a pas non plus indiqué, dans l'arrêt, qu'il entendait changer de pratique. Par conséquent, A. n'avait pas la qualité pour recourir devant le Tribunal cantonal.

Le recours est admis.

### **TF 1C\_553/2022 du 28 nov. 2023** **Exploitation conforme à la zone agricole** **Agriculture de loisirs**

---

Un projet de construction d'un bâtiment d'exploitation agricole avec abri pour les outils et étable pour le jeune bétail est autorisé (canton de Berne). Le terrain se situe en zone agricole, dans une zone communale de protection de paysage et fait partie de la surface d'assolement cantonale. Le propriétaire de la parcelle contiguë fait recours.

(c. 3-3.3) Pour déterminer s'il s'agit d'une agriculture de loisirs, non conforme à l'affectation de la zone, ou d'une exploitation agricole à titre principal ou accessoire conforme à l'affectation à la zone (16a LAT et 34 al. 4 OAT), il convient de se référer au cas d'espèce. Sans fixer de valeurs limites rigides, le TF vérifie si l'exploitation apporte une contribution notable aux besoins vitaux de la famille. D'autres indices sont l'orientation vers le profit, la taille de l'entreprise, ou encore le nombre d'heures consacrées au travail.

(c. 3.4) En l'espèce, la surface du terrain et le nombre considérable d'heures de travail annuel fourni par les intimés sont des éléments qui plaident en faveur d'une exploitation agricole conforme à la zone.

(c. 3.5) À l'inverse, les éléments en défaveur d'une exploitation agricole sont le rendement agricole inférieur au rendement moyen suisse et le fait que les besoins vitaux de la famille sont pour l'essentiel couverts par le revenu de

l'activité salariée des intimés. Il est douteux que la structure actuelle de l'exploitation permette de réaliser un revenu professionnel important, les structures existantes étant petites. Pour pratiquer l'agriculture à long terme, un assainissement des structures serait nécessaire.

(c. 3.6) Bien qu'il faille se baser sur la structure actuelle de l'exploitation, les extensions envisagées peuvent être prises en compte si elles semblent suffisamment assurées. Il en est de même du rendement économique supplémentaire qui en résulterait. La viabilité doit pouvoir être confirmée sur la base de faits avérés et d'un examen approfondi de la rentabilité. En l'espèce, une augmentation de la rentabilité de l'exploitation ne ressort pas du dossier.

(c. 3.7) Il n'est donc pas certain, à l'heure actuelle, que la nouvelle construction permettra d'augmenter considérablement le rendement à long terme, au point de contribuer notablement aux besoins vitaux de la famille d'exploitants et de permettre à cette dernière de réduire son taux d'occupation en dehors de l'exploitation.

(c. 4-4.2) Se pose dès lors la question de la pérennité de l'exploitation agricole. La preuve de la viabilité à long terme doit être soumise à des exigences accrues lorsque des bâtiments d'exploitation sont construits sur des surfaces d'assolement (SDA) et dans des sites particulièrement dignes de protection du point de vue paysager.

En cas de doute, l'art. 16b al. 2 LAT prévoit la possibilité de lier l'autorisation de construire à une obligation de remise en état dans le cas où l'utilisation agricole conforme à la zone disparaîtrait. Une telle condition résolutoire s'impose lorsque des raisons particulières de protection du paysage, de l'environnement ou de la nature plaident en faveur de la démolition du bâtiment après la cessation de son utilisation.

(c. 4.3) Les parties n'ayant pas eu la possibilité d'être entendues sur ce point, l'affaire est renvoyée à l'instance précédente pour leur permettre de se déterminer et pour qu'une nouvelle décision soit rendue, après examen des circonstances.

**TF 1C\_201/2022 du 3 nov. 2023**  
**Décision finale ou incidente (art. 93 LTF)**  
**Loi sur les résidences secondaires (LRS)**

---

Le 10 mars 2017, tous les membres de la copropriété A1 ont déposé, auprès de la commune de Saanen (BE), une demande de permis de construire pour, d'une part, la démolition d'une maison et, d'autre part, la construction de maisons individuelles (ci-après : maisons A et B) ainsi que d'un immeuble de trois appartements (ci-après : immeuble C).

À l'exception de la résidence secondaire prévue dans les combles de l'immeuble C, tous les appartements ou maisons individuelles doivent être utilisés comme résidences principales.

Le projet a été contesté par des voisins qui ont fait opposition. Le 16 février 2018, la commune de Saanen a délivré le permis de construire et a rejeté l'opposition. Les opposants ont déposé un recours contre cette décision auprès de la direction des travaux publics, des transports et de l'énergie du canton de Berne (ci-après : la Direction). Cette dernière a rejeté le recours. Les opposants au projet ont recouru auprès du Tribunal administratif du canton de Berne (ci-après : le TA). Par jugement du 17 février 2022, celui-ci a rejeté le recours en ce qui concerne les maisons A et B. Quant à l'immeuble C, il a admis le recours et a renvoyé l'affaire devant la Direction.

Les opposants ont donc le TF par un recours en matière de droit public. La communauté des copropriétaires A1 demande que le recours soit déclaré irrecevable.

(c.1) Selon l'art. 29 al. 1 LTF, le TF examine d'office avec libre cognition sa compétence et la recevabilité du recours.

La décision finale du TA qui a été rendue en dernière instance cantonale peut en principe faire l'objet d'un recours en matière de droit public au TF. Les recourants ont participé à la procédure en première instance et sont, en tant que voisins, particulièrement concernés par le projet de construction et donc légitimés à recourir (art. 89 al. 1 LTF).

Alors que l'arrêt attaqué concernant les maisons A et B constitue manifestement une décision finale au sens de l'art. 90 LTF, on peut se demander si c'est également le cas pour l'immeuble C. Selon les art. 90 et 91 LTF, le recours est recevable uniquement contre les décisions finales et partielles. S'agissant des décisions préjudicielles et incidentes, il n'est recevable qu'aux conditions des art. 92 et 93 LTF.

Selon la jurisprudence, les décisions par lesquelles une affaire est renvoyée à l'instance précédente pour nouvelle décision constituent en principe des décisions incidentes qui ne peuvent être attaquées devant le TF qu'aux conditions des art. 92 et 93 LTF. Cette règle s'applique même si la décision statue définitivement sur des aspects matériels partiels du litige qui ne constituent pas l'une des conclusions du recours. Il est clair qu'il en va autrement lorsque l'instance inférieure à laquelle le recours est renvoyé ne dispose plus d'aucune marge de manœuvre et que le renvoi ne sert qu'à mettre en œuvre ce qui a été ordonné par l'instance supérieure.

En l'espèce, le TA a renvoyé l'affaire concernant l'immeuble C à l'instance précédente dans le sens des considérants. Il justifie notamment cette décision par le fait qu'il ne peut pas juger de manière définitive, en raison des lacunes constatées dans l'établissement des faits. La constatation et le calcul des surfaces utiles principales existantes et nouvelles sont des questions techniques qui ne se sont pas posées dans la procédure précédente. Dans ces circonstances, la Direction dispose toujours d'une marge de manœuvre pour décider si la construction peut être autorisée, raison pour laquelle il faut partir du principe qu'il s'agit d'une décision incidente.

Il faut donc examiner si le jugement du TA concernant l'immeuble C est attaquant conformément aux conditions de l'art. 93 LTF. Selon cette disposition, le recours est recevable contre les décisions incidentes susceptibles d'entraîner un préjudice irréparable (let. a). Il est également recevable à la double condition que l'admission du recours entraîne

immédiatement une décision finale et évite ainsi un investissement important en temps ou en frais pour une vaste procédure probatoire (let. b).

Dans le cas d'espèce, les recourants n'expliquent pas en quoi la décision attaquée pourrait leur causer un préjudice irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF. Un tel préjudice n'est pas manifeste en l'espèce.

Au vu des faits qui n'ont pas été entièrement établis, le TF ne peut pas rendre de décision finale. Par ailleurs, les recourants n'expliquent pas non plus en quoi la décision finale souhaitée permettrait d'économiser un temps et des frais importants pour une vaste procédure probatoire. Le recours est également irrecevable sous l'angle de l'art. 93 al. 1 let. b LTF s'agissant de l'immeuble C.

(c. 3) Le litige porte en outre sur la question de savoir si le permis de construire pour les deux maisons A et B constitue un contournement de l'interdiction de résidences secondaires au sens de l'art. 75b Cst et de l'art. 6 al. 1 phrase 1 LRS.

Il est incontestable que la part des résidences secondaires dans la commune de Saanen est supérieure à 20%. Pour rappel, les nouveaux logements restent toutefois autorisés dans les communes ayant une part de résidences secondaires supérieure à 20% à condition qu'ils soient utilisés comme résidences principales et qu'une restriction d'utilisation correspondante soit inscrite au registre foncier (art. 7 al. 1 let. a, al. 3 et 4 LRS).

Les recourants font valoir que la restriction d'utilisation prévue à l'art. 7 LRS fait courir au maître d'ouvrage le risque de perdre son investissement s'il ne trouve personne qui soit domicilié ou désireux de s'établir dans la commune en question pour la nouvelle construction. Le législateur a donc assoupli la réglementation de l'art. 7 LRS en créant la possibilité de suspendre ladite restriction si les conditions de l'art. 14 LRS sont remplies.

Dans le cas d'espèce, en raison de la bonne desserte et de la proximité du centre, une utilisation des constructions prévues comme résidences principales n'est nullement exclue.

Après que la commune de Saanen a eu fourni les informations nécessaires, les recourants ont déposé devant l'instance inférieure d'autres demandes de preuves concernant la situation du logement dans la commune de Saanen. Le juge d'instruction a notamment demandé à cette dernière de communiquer combien de logements (résidences principales avec et sans restriction d'utilisation, résidences secondaires) étaient vacants dans le segment de marché en question et où ils se situaient. Toutefois, la commune a affirmé que de telles informations ne pouvaient être produites au vu de l'effort disproportionné que cela aurait demandé.

Selon la jurisprudence du TF, il n'est pas arbitraire de se baser uniquement sur les résidences principales dont l'utilisation est limitée par le droit public. Ainsi, il n'est pas nécessaire d'insister sur les investigations relatives à tous les logements, compte tenu de la charge de travail importante de la commune.

(c. 4) Selon la jurisprudence récente du TF, il convient d'examiner d'office s'il existe des indices concrets qui font apparaître comme irréaliste l'intention ou la possibilité d'une utilisation du projet de construction comme résidence principale.

La possibilité de suspendre la limitation de l'utilisation comme résidence principale selon l'art. 14 al. 1 let. b LRS augmente le risque que le maître d'ouvrage compte d'emblée sur cette future suspension (malgré les conditions légales restrictives). Il serait manifestement contraire au but de la LRS et de l'art. 75b Cst d'autoriser la construction de logements qui ne pourront probablement jamais être utilisés comme résidences principales.

Afin de déterminer si la construction pourra être utilisée comme résidence principale, plusieurs critères doivent être retenus. Il faut notamment tenir compte de la situation de l'immeuble (zone à bâtir, accessibilité à l'année, distance par rapport aux places de travail), de la conception architecturale des logements dans l'optique d'une utilisation à l'année, du prix ainsi que de la situation de la personne qui a l'intention d'y habiter. Si les futurs habitants ne sont pas choisis ou connus, le critère principal est la demande de résidences

principales dans le même segment de marché. Dans les cas où la demande est manifestement insuffisante, les autorisations de construire ne peuvent être accordées que si des assurances sérieuses et concrètes ont été données quant à l'acquisition par des habitants à l'année. Selon la jurisprudence, cela vaut même si le maître d'ouvrage a l'intention de commercialiser le projet de construction comme résidence principale. Si cette intention n'est pas réaliste, il faut partir du principe que la réglementation légale est contournée. Par ailleurs, l'argument selon lequel le maître d'ouvrage supporte le risque financier n'est pas pertinent.

Les maisons A et B se prêtent à une utilisation comme résidence principale. Certes, en raison de leur conception, il faut s'attendre à un prix très élevé. Toutefois, cela n'exclut pas une utilisation comme résidence principale, puisqu'il est notoire que des personnes très fortunées ont élu domicile à Saanen.

Les recourants estiment qu'en raison de l'évolution démographique, il n'y a pas du tout de demande de résidences principales en général et dans le secteur haut de gamme en particulier, d'autant plus que dans ce dernier, seuls des appartements de vacances sont demandés.

Sur la base du dossier disponible, il n'est pas clair s'il existe à Gstaad une demande de résidences principales pour des immeubles extrêmement luxueux.

Le recours est donc admis dans la mesure où il est recevable. Toutefois, l'affaire doit être renvoyée au TA pour qu'il complète les faits et qu'il statue à nouveau sur la question du contournement de l'interdiction des résidences secondaires.

## **TF 1C\_48/2023 du 24 octobre 2023**

### **Loi sur les résidences secondaires (LRS)**

#### **Intention d'occuper en résidence principale**

La commune d'Ormont-Dessus (VD) figure dans la liste des communes comptant plus de 20 % de résidences secondaires établie par l'Office fédéral du développement territorial (ARE). L'affaire concerne la demande d'autorisation de construire un chalet de trois

appartements en résidence principale avec une annexe, composée notamment d'un couvert pour deux voitures, et quatre places de parc extérieures. Une demande d'abattage d'arbres est également déposée (6 frênes). Le projet a suscité plusieurs oppositions. La municipalité a octroyé le permis de construire et a, le même jour, requis l'inscription au Registre foncier de la mention (R1) de « résidence principale » pour les appartements projetés.

Les recours déposés à l'encontre du permis de construire ont été rejetés par la Cour de droit administratif et public (CDAP) du canton de Vaud, puis par le TF.

(c. 2) Les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 2 al. 2 LRD. Ils remettent en particulier en cause l'intention de la constructrice de créer de la résidence principale dans les logements projetés.

Dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées. Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS, l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. et de l'art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable.

Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention

de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur.

En l'espèce, dès lors que les futurs occupants sont connus, ils convient d'examiner si leur volonté affichée de s'établir dans les appartements projetés procède d'un abus de droit manifeste visant à contourner les restrictions définies par le législateur en matière de résidence secondaires. Après examen de la situation, le TF nie l'existence d'un abus manifeste de droit en ce qui concerne l'occupation en résidence principale des appartements projetés.

(c. 3) Les recourants font valoir une application arbitraire de l'art. 74 al. 1 RPE au motif que les places de stationnement seraient insuffisantes. Aux termes de cette disposition, la municipalité fixe le nombre de places prévues de stationnement ou garage pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Il est exigé deux places de stationnement ou un garage par logement. Le dégagement situé devant la porte du garage ne peut être compté comme place de stationnement. Pour d'autres constructions, elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union suisse des professionnels de la route, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. Selon le TF, il n'est pas insoutenable d'avoir considéré que les exigences de l'art. 74 al. 1 RPE étaient remplies, quand bien même l'une des six places projetées ne bénéficie pas d'un accès idéal.

(c. 4) Le recours est rejeté.

### **CDAP AC.2023.0059 du 08.12.2023**

#### **Effet anticipé d'un plan**

---

*Regeste.* Recours de voisins contre l'aménagement de places de stationnement sur une parcelle distincte (et séparée par deux parcelles) du bien-fonds supportant la construction qu'elles sont destinées à desservir. Selon la jurisprudence relative à l'art. 39 RLATC, en l'absence de dispositions

communales contraires, les dépendances proprement dites ne peuvent être autorisées que si elles sont situées sur le même fonds que la construction principale. En l'occurrence, le règlement communal en vigueur autorise certes l'aménagement de places de parc sur une parcelle voisine, à moins de 100 m (la question du préjudice pour les voisins étant réservée) (c. 3). Cependant, le futur PACom, déjà mis à l'enquête, ne prévoit plus cette faculté dérogeant à l'art. 39 RLATC, de sorte que les places de stationnement doivent être refusées en application de l'art. 49 LATC (c. 4). Recours admis.

### **CDAP AC.2023.0141 du 19.12.2023**

#### **Places de parc**

---

*Regeste.* Le refus d'autoriser le recourant à construire une nouvelle habitation et aménager deux places de parc sur sa parcelle déjà construite est confirmé. La parcelle dispose déjà d'une place de 69 m<sup>2</sup> servant de parking et d'accès à la route cantonale, de sorte que le refus de la DGMR d'autoriser un second accès, non indispensable, est fondé. Le recourant ne proposant pas d'autre solution concrète pour la création de places de stationnement qu'il lui incombe d'aménager selon la réglementation communale, le projet ne peut pas être autorisé sur la base des plans mis à l'enquête. Le projet ne respecte pas non plus les règles communales relatives à la distance aux limites, étant trop rapproché de l'aile est du bâtiment déjà existant que l'on ne peut pas considérer comme enterrée et qui ne peut par conséquent pas être admise dans les espaces de non-bâtir sans être comptabilisée dans les distances aux limites.



---

## DROIT DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE

---

### CDAP AC.2023.0111 du 19.12.2023 Villa Églantine à la Tour-de-Peilz

---

*Regeste.* Recours dirigé contre un permis de construire, à La Tour-de-Peilz, pour la démolition de la villa Églantine (note "3") et la réalisation d'un immeuble d'habitation. Protection du patrimoine arboré : la pesée des intérêts justifie la suppression des arbres, ce d'autant que l'abattage est accompagné de mesures compensatoires (c. 2). Protection du patrimoine bâti : les qualités patrimoniales de la villa Églantine ne commandent pas sa conservation, eu égard à l'intérêt public à densifier le quartier (c. 3). Rejet des griefs relevant de la police des constructions (IUS et bonus énergétique, distances aux limites) et de la visibilité de la rampe d'accès (c. 4).