

VD_OMNI AC.2005.0276 vom 23. November 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-11-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0276

FR: VD_OMNI AC.2005.0276 du 23 novembre 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0276 del 23 novembre 2006

Regeste

CHAGHAGHI, RODIEUX/Municipalité d'Epalinges, CHAPUIS | Des villas de typologie classique comprenant deux appartements contigus s'intègrent parfaitement à l'esthétique d'un quartier composé de nombreuses villas aux architectures diverses.

Erwägungen

E. 1

Les recourants soulèvent plusieurs griefs liés au déroulement de la procédure d'enquête. Le recourant Chaghaghi soutient que son droit d'être entendu aurait été violé au motif que la municipalité aurait tardé à lui transmettre la synthèse CAMAC et n'aurait pas considéré sa seconde opposition comme recevable. Quant au recourant Rodieux, il conteste la mise à l'enquête séparée des différentes villas et l'absence de plans d'ensemble déposés par le constructeur interdisant notamment la compréhension de l'aménagement des accès. Il conteste encore la délivrance des premiers permis de construire avant l'échéance de l'enquête complémentaire au motif que les garages sont des éléments essentiels sans lesquels aucun permis de construire ne peut être délivré.

E. 2

De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que si ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (AC.1999.0064 du 17 mars 2000, AC.2001.0224 du 6 août 2003, AC.2004.0253 du 2 mai 2005 et AC.2005.0233 du 31 mars 2006). En l'occurrence, les synthèses CAMAC ont été transmises au conseil du recourant Chaghaghi quatre jours avant l'issue du délai de recours. Ces quelques jours étaient amplement suffisants pour lui permettre d'en prendre connaissance et d'en contester cas échéant le contenu. Quant à l'opposition déclarée tardive par la municipalité, on rappelle qu'il s'agit d'une seconde opposition du recourant Chaghaghi dont la première a dûment été prise en compte par la municipalité. De plus, la municipalité ne s'est pas contentée de déclarer l'opposition irrecevable, mais a pris la peine de répondre aux divers points soulevés dans cette dernière par le recourant. Dès lors, on ne voit pas en quoi le droit d'être entendu du recourant aurait été violé. De surcroît, ce dernier a eu tout loisir de s'exprimer sur le bien-fondé des projets mis à l'enquête dans le cadre de la présente procédure de recours. Le tribunal lui a même octroyé un délai complémentaire pour déposer des déterminations après réception de la réponse de la municipalité, délai qu'il n'a pas jugé utile de mettre à profit. S'agissant du dépôt de dossiers d'enquête distincts, aucune disposition légale n'interdit aux constructeurs de procéder à des mises à l'enquête séparées si ce mode de faire lui paraît plus opportun. En l'occurrence, on constate que le constructeur a néanmoins choisi de mettre les

cinq villas projetées à l'enquête publique à des dates identiques, ce qui a facilité la compréhension générale du projet. Aucun plan d'ensemble ne semble avoir été déposé au greffe municipal lors de la première enquête. Néanmoins, à la lecture attentive des plans de situation et des aménagements des différents projets, on comprend clairement la disposition des villas les unes par rapport aux autres, ainsi que l'aménagement des routes de desserte. Le recourant Rodieux a d'ailleurs fait une lecture correcte de ces plans puisqu'il considère au chiffre V de son recours que seuls la route de desserte des lots B1 à B6 débouche sur le chemin du Bois-de-Menton. De plus, un plan d'ensemble a finalement été déposé par le constructeur dans le cadre de l'enquête complémentaire. Ce plan figure clairement les aménagements extérieurs. Le recourant Rodieux a eu accès à ce plan pendant la durée de la procédure de recours. Un délai pour le dépôt de déterminations complémentaires lui a également été octroyé après dépôt de la réponse municipale, délai qu'il n'a pas non plus jugé nécessaire d'utiliser. En conséquence, les divers griefs de procédure soulevés par les recourants tombent à faux. Ces informalités procédurales, pour autant qu'elles soient avérées, n'ont en tous les cas pas eu pour conséquence de porter préjudice aux recourants dans l'exercice de leur droit, en particulier leur droit d'être entendu. Elles ne portent donc pas d'emblée atteinte à la validité des décisions municipales. Quant à la violation de l'art. 72 b du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (RATC), l'argument a perdu de sa pertinence au cours de la procédure de recours. En effet, sur le fonds, la municipalité a entre-temps complété pour autant que de besoin les permis de construire délivrés le 9 novembre 2005 par l'octroi des permis de construire du 25 janvier 2006 portant sur les garages et les places de parc extérieures. De plus, les recourants ont eu l'opportunité de s'exprimer sur le projet modifié aussi bien dans le cadre de la procédure d'enquête complémentaire que devant le Tribunal administratif, de sorte leur droit d'être entendu n'a pas non plus été violé.

E. 3

A l'audience, le recourant Chaghaghi a fait valoir que les garages ne respectaient pas le nouveau RPGA et plus particulièrement son art. 72 relatif aux dépendances. Lors de l'octroi des premiers permis de construire en date du 9 novembre 2006, l'ancien règlement sur le plan général d'extension du 13 décembre 1985 était encore en vigueur. La municipalité était donc tenue de le respecter. Néanmoins, en vertu de l'art. 79 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la municipalité était également tenue d'examiner la conformité du projet avec le nouveau RPGA, d'ores et déjà approuvé préalablement par le Département des infrastructures. Depuis le 16 novembre 2005, le RPGA est désormais en vigueur. Il y a donc lieu d'examiner si le projet respecte cette nouvelle réglementation communale. Applicable à toutes les zones, l'art. 72 RPGA, qui traite des dépendances, a la teneur suivante : "Dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limite de propriété, la Municipalité peut autoriser la construction de places de stationnement à l'air libre ou de dépendances de peu d'importance, sur un seul niveau, dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à la sablière. Par dépendances, on entend des buanderies, garages particuliers pour deux voitures au plus, cabanons de jardin, etc. Ces constructions ne peuvent en aucun cas être utilisées pour l'habitation ou pour l'exercice d'une activité professionnelle et doivent être distantes d'1 mètre au moins du bâtiment principal. " La hauteur des bâtiments est déterminée en fonction des règles posées à l'art. 79 RPGA, dont le 1^{er} alinéa a la teneur suivante : "La hauteur est mesurée entre le niveau supérieur de la sablière au droit de la façade (le niveau supérieur de la dalle de toiture pour les toits plats) et le niveau moyen, calculé aux angles du rectangle dans lequel s'inscrit le bâtiment, du terrain

naturel ou du terrain aménagé en déblai." En l'espèce, l'examen des plans de la seconde enquête révèle que les garages n'ont pas été cotés à hauteur de la sablière mais de la corniche, faisant de la sorte référence à l'ancien règlement sur le plan général d'extension. Il y a donc lieu d'établir la hauteur à la sablière pour déterminer la conformité du projet. A cet effet, il suffit de se reporter aux plans mis à l'enquête publique. A l'emplacement des garages, ces plans révèlent en effet que le terrain a été aménagé en déblai, son niveau étant donc inférieur au terrain naturel. Entre le terrain aménagé et le niveau supérieur de la sablière, on mesure une hauteur maximale de 2,4 m pour les cinq garages projetés (v. par exemple plan de la façade ouest du lot B3/B4). En conséquence, le projet respecte la hauteur maximale de 2,5 m au niveau supérieur de la sablière fixée par les art. 72 et 79 RPGA.

E. 4

Dans son recours, le recourant Rodieux soutient que la villa B5/B6 ne respecterait pas à son angle sud-est la distance de 5 m réglementaire à la limite de propriété voisine (art. 26 RPGA et 34 RPE). La conformité de la construction projetée ayant été admise en audience sur ce point par le recourant Rodieux, le tribunal s'abstiendra d'examiner cette question plus avant.

E. 5

Les recourants font encore valoir que le projet ne respecterait pas les exigences minimales en matière d'équipement, au motif que le chemin du Bois-de-Menton ne constituerait pas une voie d'accès suffisante et que le débouché sur ce chemin présenterait divers inconvénients irréductibles, à savoir une pente supérieure à 10%, une visibilité réduite et une grande étroitesse rendant l'insertion des véhicules hautement problématique. Selon les art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) et 104 al. 3 LATC, une autorisation de construire ne peut être délivrée que si le terrain est équipé et les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. L'art. 19 LAT exige à cet égard qu'un terrain soit desservi par des voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. Pour une desserte routière, il faut que la sécurité des usagers soit garantie, que la visibilité et les possibilités de croisements soient suffisantes, que l'accès des services de secours soit assuré et que l'utilisation ne provoque pas des atteintes excessives pour le voisinage (voir AC.2005.0159 du 15 décembre 2005). De l'inspection locale, il ressort que le chemin du Bois-de-Menton constitue un accès largement suffisant à la parcelle no 214, aussi bien sur le plan de son état que de sa largeur. Preuve en est qu'il est emprunté à satisfaction depuis plusieurs années par de multiples bordiers, dont les recourants, pour accéder à leur domicile. L'utilisation du chemin du Bois-de-Menton par les occupants des six logements supplémentaires projetés ne devrait donc pas modifier de façon conséquente l'état du trafic sur ce chemin. Quant au débouché de la route de desserte sur ce chemin, le tribunal ne voit pas en quoi il serait critiquable. La patte d'oie projetée à l'issue de cette route et la largeur du chemin communal ménagent un espace suffisant pour obliquer sans difficulté particulière sur ces accès. On ne voit pas en quoi la neige devrait constituer un problème spécifique alors qu'il existe déjà de nombreux débouchés similaires sur le chemin du Bois-de-Menton, voire même parfois plus exigus, qui rendent peu crédibles les allégations des recourants à cet égard. Quant à la pente de 10%, elle correspond à un dénivelé usuel sur une route de desserte et n'est par conséquent pas sujette à critique. Enfin, la visibilité paraît suffisante en l'espèce. La création d'une patte d'oie permet en effet d'ouvrir à satisfaction l'espace et l'angle de vue des véhicules débouchant sur le chemin communal. En conséquence, les villas projetées disposeront d'un accès suffisant

répondant aux exigences minimales d'équipement requises par la loi. Ce grief doit donc être rejeté.

E. 6

Sur le plan des accès, les recourants soutiennent encore qu'il serait souhaitable que le projet ne comporte qu'une seule route de desserte débouchant sur le chemin du Pré-d'Yverdon et non deux routes de dessertes séparées débouchant l'une à l'est et l'autre à l'ouest. Ils considèrent également que l'aménagement de la route de desserte au sud de la parcelle no 214, et non au nord, serait plus appropriée. Il s'agit là de questions d'opportunité. Or, en vertu de l'art. 36 LJPA, le pouvoir d'examen du Tribunal administratif se limite à la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation. Il ne s'étend à l'opportunité de la décision que si une loi spéciale le prévoit. Tel n'est pas le cas en l'espèce. Par conséquent, ces moyens ne seront pas examinés dans le cadre du présent recours.

E. 7

Le recourant Chaghaghi fait valoir que les permis de construire ne sauraient être délivrés au motif qu'aucun emplacement pour les conteneurs à ordures n'aurait été prévu de façon satisfaisante pour les villas B1 à B6. Outre le fait que l'on peut raisonnablement se demander s'il existe une base légale obligeant le constructeur à prévoir l'emplacement de conteneurs à ordures comme condition à la délivrance d'un permis de construire, le tribunal constate que cet argument tombe à faux puisque le permis de construire délivré le 9 novembre 2005 prévoit expressément qu'une place pour conteneurs sera aménagée le long du chemin du Bois-de-Menton, ce que le plan de situation déposé à l'enquête complémentaire figure d'ailleurs précisément. Ce grief doit donc également être rejeté.

E. 8

(septembre 2004, AC.2003.0144 du 12 novembre 2004 notamment). En l'occurrence, le recourant Chaghaghi considère que les aménagement litigieux compris dans les espaces réglementaires généreront un bruit excessif dû aux allées et venues sur la route de desserte. Ils lui boucheraient également la vue. La voie d'accès projetée est appelée à desservir six appartements, c'est-à-dire un petit nombre de logements uniquement. Il s'agit d'une route où le transit est impossible et où ne circuleront donc que les bordiers à une vitesse réduite. Dans ces circonstances, les mouvements de véhicules, dont la fréquence restera limitée, ne sauraient être qualifiés de nuisances excessives pour les voisins au regard de l'intérêt manifeste des futurs habitants à rejoindre leur logement. En outre, le recourant Chaghaghi, de même que d'ailleurs le recourant Rodieux, a séparé son fonds de la parcelle no 214 par une haie compacte d'au moins deux mètres de haut. Il est vrai que la végétation ne constitue pas à elle seule un réel écran phonique, mais elle permet néanmoins de cacher au recourant toute vue sur la circulation des véhicules incriminés, diminuant d'autant leur impact sur son quotidien. Quant à la perte de vue alléguée, on relève que les aménagements compris dans les 6 mètres à la limite du fonds propriété du recourant sont essentiellement constitués d'éléments aménagés au ras du sol, à savoir la route de desserte, les grilles gazon et le dallage. On ne voit dès lors pas en quoi ils seraient susceptibles de créer un écran visuel quelconque. Le seul élément en volume qualifié de dépendance et pouvant cas échéant avoir un impact visuel depuis la maison du recourant Chaghaghi est constitué du garage des lots B5/B6. Ce dernier respecte cependant la distance réglementaire à la limite de propriété du recourant. Dans tous les cas, la haie existante a pour effet de cacher en grande partie ce garage, ne laissant apercevoir que son toit de tuiles depuis la parcelle Chaghaghi. Dans ces

circonstances, les aménagements projetés n'entraînent pas d'inconvénients appréciables pour ce voisin et la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant leur construction. Le grief basé sur l'art. 39 al. 4 RATC apparaît donc mal fondé et doit être rejeté. c) Le recourant Chaghaghi soutient que le coefficient d'occupation du sol ne serait pas respecté par le projet. Selon l'art. 25 al. 1 RPGA, en zone de villa I, le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0,125. L'art. 77 RPGA apporte encore une précision en matière de dépendances. Il a la teneur suivante: Il est fait abstraction, dans le calcul des coefficients d'occupation, respectivement d'utilisation du sol, d'une seule dépendance, au sens de l'art. 63 al. 2 du présent règlement, de 36 m² par parcelle, sur un seul niveau, dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à la sablière. De jurisprudence constante, il est admis qu'il serait abusif, en l'absence de dispositions communales contraires, de prendre en considération dans le calcul de la surface bâtie les aménagements extérieurs ne nécessitant pas d'intervention particulière sur le niveau du sol et ne constituant pas à proprement parler des constructions en volume. Tel est le cas des places de parc (CCRC n° 5233 du 28 avril 1987; n° 5231 du 28 avril 1987), d'une voie d'accès (CCRC n° 5368 du 3 septembre 1987) ou d'une terrasse non couverte (AC.1992.0189 du 3 février 1993, confirmé par le TF à l'ATF 1P.138/1993 du 24 juin 1993). En conséquence, aussi bien la route de desserte, les places de parc extérieures en grilles gazon que la terrasse ne doivent pas être pris en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS). Doivent donc seuls entrer dans le calcul du COS les garages couverts et les villas projetés. Les garages doubles ont une emprise au sol de 36 m². En vertu de l'art. 77 RPGA précité, ils sont donc exclus des surfaces prises en compte dans le calcul du COS. Chaque villa présente une surface bâtie de 127,92 m². Si l'on prend en compte la plus petite parcelle projetée, à savoir la parcelle du lot B5/B6 mesurant 1046 m², on obtient un COS de 0,122. Ce chiffre est inférieur au 0,125 réglementaire. Force est donc de constater que le moyen tiré de la violation du COS est mal fondé.

E. 9

En vertu de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (voir notamment ATF 115 Ia 370 consid. 3; 115 Ia 363 consid. 2 c; 115 Ia 114 consid. 3d; ATF 101 Ia 213 consid. 6a, RDAF 1987, 155; voir aussi Droit vaudois de la construction, note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit néanmoins prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345 consid. 4 b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage

projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 223 consid. 6). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF M. c/ Ormont-Dessus, du 1er novembre 1989; ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; ATF 101 Ia 213; AC.1993.0125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal administratif observe une certaine retenue dans l'examen du problème, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC.1993.0034 du 29 décembre 1993). En effet, l'autorité de recours ne revoit que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, dans la mesure où il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des circonstances locales (art. 36 let. a LJPA; AC.1992.0101, du 7 avril 1993). L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (AC.1993.0240 du 19 avril 1994; AC.1993.0257 du 10 mai 1994; AC.1995.0268 du 1er mars 1996; AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1998.0166 du 20 avril 2001). Les bâtiments projetés constituent des villas familiales de deux appartements de typologie relativement classique. A ce titre, elle s'intègre parfaitement dans l'environnement bâti du quartier, composé de multiples villas familiales construites dans des styles relativement divers. Dans ces circonstances, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que les projets litigieux ne violaient pas la clause d'esthétique et s'intégraient parfaitement à leur environnement architectural.

E. 10

En conséquence, les recours sont rejetés. Les décisions de la municipalité des 9 novembre 2005 et 25 janvier 2006 sont maintenues. Les recourants, qui succombent, sont tenus d'assumer les frais du recours (art. 55 al. 1 LJPA). Ils doivent des dépens à la municipalité qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 al. 2 LJPA).

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