

VD_OMNI AC.2009.0052 vom 29. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0052

FR: VD_OMNI AC.2009.0052 du 29 mars 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0052 del 29 marzo 2010

Regeste

PFYFFER, VAN SCHOTHORST/Municipalité de La Tour-de-Peilz, JDH INVESTIMMO I SA, Service des eaux, sols et assainissement, Service des forêts, de la faune et de la nature | La constructrice a procédé à deux modifications du projet pour lequel elle avait obtenu les permis de construire, modifications allant dans le sens des griefs invoqués dans le recours. Cette attitude équivaut à un acquiescement et il convient de mettre partiellement les frais relatifs du recours à sa charge et de réduire dans la même mesure les dépens qui lui seront alloués.

Erwägungen

E. 1

Les recourants requièrent la mise en œuvre d'une inspection locale, dès lors que, selon eux, seule une telle mesure d'instruction serait de nature à permettre au tribunal de se faire une idée précise de la situation de fait. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst; RS 101; voir également art. 4 aCst), le droit d'être entendu comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 126 I 15; 124 I 49 et les réf. cit.). En particulier, le droit de faire administrer des preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les arrêts cités; 122 V 157 consid. 1d p. 162; 119 Ib 492 consid. 5b/bb p. 505). En l'espèce, les éléments figurant au dossier, et en particulier les plans, permettent aisément au tribunal de se faire une idée complète et précise des faits pertinents et de la configuration des lieux. On ne voit pas quels renseignements utiles, dont le tribunal ne disposerait pas déjà, pourraient apparaître lors d'une visite des lieux. S'estimant suffisamment renseigné, le tribunal ne donnera par conséquent pas suite à la requête de mise en œuvre d'une inspection locale.

E. 2

Sur le plan formel, l'autorité intimée et la constructrice mettent en cause la qualité pour agir des recourants. Cette question doit être examinée à titre préliminaire et d'office. a) A qualité

pour recourir tout personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36] , applicable à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal, par renvoi de l'art. 99 de la même loi). b) La qualité pour agir est reconnue à quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cet intérêt peut être juridique ou de fait; il ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme invoquée. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Un intérêt digne de protection existe lorsque la situation de fait ou de droit du recourant peut être influencée par le sort de la cause; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300 , et les arrêts cités). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers est irrecevable (ATF 124 II 499 consid. 3b p. 504; 123 II 542 consid. 2e p. 545; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43/44, et les arrêts cités). Le tiers n'est en principe pas habilité à agir, car il ne subit, par définition, pas d'atteinte à un intérêt juridique, lors que la décision n'entraîne aucune diminution de ses droits, ni aggravation de ses obligations (AC.2008.0237 du 17 juillet 2009 consid. 1c). Les conditions légales posées en matière de qualité pour recourir sont en principe réalisées quand le recours est formé par le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Il peut en aller de même, selon la jurisprudence, en l'absence de voisinage direct mais quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de la construction projetée (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). La distance n'est toutefois pas l'unique critère pour déterminer si le voisin a un intérêt digne de protection. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 125 II 10 consid. 3a p. 15/16; 124 II 293 consid. 3a p. 303; 120 Ib 379 consid. 4c p. 387 et les arrêts cités; voir aussi arrêt 1A.179/1996 du 8 avril 1997 in RDAF 1997 I, p. 242 consid. 3a p. 243). c) Dans un arrêt récent concernant la commune d'Ebikon, le Tribunal fédéral a précisé sa jurisprudence relative au recours du voisin contre l'autorisation de construire. Sous l'angle de l'intérêt digne de protection au sens de l'art. 89 al. 1 let. c de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), le Tribunal fédéral a posé le principe que le recourant ne pouvait demander l'examen du projet litigieux qu'au regard des normes produisant un effet, juridique ou de fait, sur sa propre situation. Tel est le cas lorsque l'application des dispositions relatives à la hauteur des constructions et à l'utilisation des possibilités de bâtir sur le fonds voisin est de nature à influencer sur la situation du voisin; celui-ci n'est pas habilité, en revanche, à invoquer des prescriptions régissant l'aménagement intérieur des locaux projetés (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 et 1.3.3 p. 253/254; cet arrêt a fait l'objet d'une note critique de la part d'Etienne Poltier, RDAF 2008 I p. 487ss; voir par la suite, ATF 1C_64/2007 du 2 juillet 2007; 1C_260/2007 du 7 décembre 2007; 1C_237/2007 du 13

février 2008; 1C_298/2007 du 7 mars 2008; 1C_240/2008 du 27 août 2008; 1C_110/2009 du 6 juillet 2009 consid. 4.3; 1C_148/2009 du 29 juillet 2009 consid. 5). Cette nouvelle approche de l'intérêt digne de protection a pour conséquence que cette condition doit s'examiner au regard de chacun des moyens soulevés par le voisin contre l'autorisation de construire, considéré séparément. La Cour de droit administratif et public (CDAP), se référant à l'ATF 133 II 249, semble avoir parfois repris à son compte cette pratique relative au " tri des griefs " ; ainsi, par exemple, elle n'est pas entrée en matière sur le recours du voisin, lorsque celui-ci s'en est pris aux aménagements intérieurs du bâtiment projeté, relativement à l'aération et à l'éclairage des locaux, ainsi qu'à la configuration des escaliers (arrêt AC.2007.0094 du 22 novembre 2007) ou lorsque le recourant a contesté la création d'un logement dans les combles d'un bâtiment voisin, faute de répercussions sur son propre bien-fonds (arrêts AC.2008.0281, précité; AC.2009.0053 du 30 septembre 2009). De même, la CDAP a déclaré irrecevables certains recours portant sur des éléments de la construction qui ne seraient pas visibles depuis le bien-fonds du voisin, s'agissant de lucarnes ou de verrières sur la toiture (arrêt AC.2007.0306 du 18 août 2009), de places de stationnement ou de balcons (arrêt AC.2007.0094, précité, qui a fait l'objet d'un commentaire critique de la part de Benoît Bovay et Denis Sulliger, Aménagement du territoire, droit public des constructions et permis de construire, Jurisprudence rendue en 2007 par le Tribunal administratif du canton de Vaud, RDAF I 2008 I p. 215ss, 292), ainsi que de garages et de voies d'accès (arrêt AC.2007.0267 du 5 mai 2008). d) Si la qualité pour recourir devant les autorités cantonales ne peut pas s'apprécier de manière plus restrictive que la qualité pour agir devant le Tribunal fédéral, les cantons demeurent toutefois libres de définir cette qualité plus largement (ATF 135 II 145 consid. 5 p. 149). En d'autres termes, rien n'empêcherait la CDAP, au vu de l'art. 75 let. a LPA-VD, de se détacher de la ligne de conduite fixée par l'ATF 133 II 249 mentionné ci-dessus et de maintenir une pratique plus généreuse. Compte tenu des griefs soulevés par les recourants, la présente affaire aurait pu donner au tribunal de céans l'occasion d'examiner cette question, dans le cadre de la procédure de coordination régie par l'art. 34 du règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 (ROTC, RSV 173.31.1). La section appelée à statuer dans cette affaire renoncera toutefois à trancher la question de la recevabilité grief par grief, le recours devant de toute manière être rejeté sur le fond.

E. 3

La base constitutionnelle de l'aménagement du territoire se trouve à l'art. 75 Cst: la Confédération fixe les principes applicables à l'aménagement du territoire. Celui-ci incombe aux cantons et sert une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire (al. 1); la Confédération encourage et coordonne les efforts des cantons et collabore avec eux (al. 2); dans l'accomplissement de leurs tâches, la Confédération et les cantons prennent en considération les impératifs de l'aménagement du territoire (al. 3). Aux termes de l'art. 1^{er} al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), la Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie. L'art. 2 al. 1 LAT prévoit que pour celles de leurs tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire, la Confédération, les cantons et les communes établissent des plans d'aménagement en

veillant à les faire concorder. Selon l'art. 8 LAT, les plans directeurs cantonaux définissent au moins: la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, compte tenu du développement souhaité (let. a); l'ordre dans lequel il est envisagé d'exercer ces activités et les moyens à mettre en œuvre (let. b). Les plans d'affectation, quant à eux, règlent le mode d'utilisation du sol (art. 14 al. 1 LAT) et ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 al. 2 LAT). La loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit pour sa part, à son art. 35, que le plan directeur communal détermine les objectifs d'aménagement de la commune et tient compte des options cantonales et régionales de développement. Aux termes de l'art. 43 al. 1 LATC, les plans d'affectation règlent l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction dans les diverses zones qu'ils délimitent. Ils sont élaborés sur la base des plans directeurs. Le plan de quartier est un plan d'affectation communal ou intercommunal limité à une portion déterminée du territoire et fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre (art. 64 al. 1 LATC). En tant que plan d'affectation spécial, il est soumis aux règles générales régissant les plans d'affectation, sous réserve de dispositions spéciales.

E. 4

Il y a lieu à ce stade d'étudier un par un les griefs soulevés par les recourants. a) Le premier grief concerne le type d'habitat autorisé. aa) Selon les recourants, le projet, qui prévoit la construction de petits immeubles, ne respecterait pas la typologie des bâtiments prévue par le PQ. Il découlerait du règlement (art. 2 et 3 RPQ), des travaux préparatoires du PQ, ainsi que de la maquette et du croquis du plan que seules des unités individuelles accolées seraient autorisées. L'autorité intimée explique pour sa part que le législateur communal a surtout voulu proscrire la villa individuelle et que le fait qu'il n'ait pas posé d'exigence quant à la typologie des bâtiments pour l'habitat groupé collectif ne signifie nullement que ce type d'habitat est interdit. Elle déduit au contraire de l'art. 23 RPQ que plusieurs types d'architecture sont possibles. La constructrice tire les mêmes conclusions des art. 2 et 3 RPQ. Elle interprète l'art. 23 RPQ en ce sens que la maquette et le croquis sont indicatifs et non contraignants. Elle relève aussi qu'il est excessif de demander à ce que les travaux préparatoires du PQ soient analysés exhaustivement. Le PQ ne permettrait que l'habitat groupé et non l'habitat collectif. bb) Selon l'art. 2 premier tiret RPQ: "Le périmètre est divisé en quatre sous-périmètres, soit: - sous périmètre a) destinée à l'habitat groupé individuel ou collectif (...)". L'art. 3 RPQ, relatif au sous-périmètre a), précise ce qui suit: "Le sous-périmètre est destiné à l'habitat groupé, individuel ou collectif". L'art. 23 RPQ dispose que: "Les constructions d'un même périmètre devront former un ensemble architectural cohérent. Elles devront s'inspirer du croquis et de la maquette dont le plan est assorti. Ces croquis et cette maquette n'ont cependant qu'une valeur indicative. Les toitures plates, à pans symétriques, assymétriques ou à pans inversés, sont autorisées. Les toitures plates seront obligatoirement engazonnées. Le matériau des toitures à pans peut être en cuivre ou en ardoise fibro-ciment. La mise en œuvre d'autres matériaux sera soumise à l'approbation de la municipalité". Le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de se pencher sur ce qu'il fallait entendre par la notion d'habitat groupé. Il a jugé que, le plus souvent, ce concept désignait des ensembles d'un certain nombre de logements juxtaposés, ou éventuellement superposés, avec un caractère individuel plus prononcé que dans un bâtiment locatif. Il a toutefois admis que correspondait également à cette notion un bâtiment composé de deux corps symétriques, comportant huit appartements sur trois étages plus

combles et surcombles. Il a estimé qu'il n'était guère possible de faire obstacle à un tel projet, dont le gabarit était pleinement conforme aux dispositions réglementaires, pour le seul motif qu'il ne répondrait pas à la notion stricte d'habitat groupé, du reste non définie par le règlement applicable (arrêt AC.1990.7435 du 27 décembre 1991). Le tribunal a également jugé qu'entraîné dans cette notion, pour les mêmes motifs, un immeuble d'habitation collective avec toit plat de trois niveaux comportant six appartements (AC.1990.7519 du 6 janvier 1993). Plus récemment, dans une affaire AC.2008.0045 du 10 février 2009 concernant un immeuble résidentiel de six appartements et un garage souterrain (le bâtiment projeté comportait quatre niveaux, à savoir un 1^{er} étage partiellement excavé comprenant un appartement et des caves, puis deux niveaux comportant chacun deux logements et enfin un dernier étage composé d'un appartement en attique), située dans une zone destinée aux bâtiments de faible densité, tels que villas individuelles ou groupées, le tribunal a constaté: " Aussi, même si l'on doit admettre que l'immeuble projeté ne correspond pas strictement à la notion d'habitat individuel groupé telle qu'on la conçoit d'ordinaire, on ne saurait interdire pour ce seul motif la construction d'un immeuble dont le gabarit respecte pour le surplus en tous points les dispositions réglementaires " (consid. 7) . On rappelle aussi que la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait de ses règlements communaux (voir par ex. AC.2005.0282 du 26 octobre 2006 consid. 2a). En l'occurrence, est prévue la construction de cinq immeubles comprenant 28 logements (immeubles à trois étages comprenant six logements, immeubles à deux étages comprenant quatre logements), deux garages souterrains et 31 places de parc extérieures, dans une zone destinée à " l'habitat groupé, individuel ou collectif ". Au vu des considérations qui précèdent, il apparaît que la lecture que l'autorité intimée fait de la notion d'" habitat groupé, individuel ou collectif " (art. 3 RPQ) n'est nullement insoutenable. Le grief relatif à la non-conformité du projet avec l'affectation de la zone doit par conséquent être rejeté. On relèvera par ailleurs que l'interprétation de l'autorité intimée et la constructrice, selon laquelle l'art. 23 RPQ ne donne pas de force contraignante au croquis et à la maquette dont le plan est assorti, doit être confirmée, au vu des termes contenus dans cette disposition (" s'inspirer ", " valeur indicative ") . De plus, cet article doit autant que possible être interprété d'une manière compatible avec les autres dispositions du RPQ. Or l'interprétation que voudraient en faire les recourants reviendrait à interdire la réalisation d'un habitat groupé collectif pourtant expressément autorisé par l'art. 3 RPQ et n'est ainsi pas soutenable. Enfin, l'argument invoqué dans ce contexte par les recourants, selon lequel le nombre de logements projetés est dépassé de 56% (28 logements prévus au lieu des 18 villas contiguës envisagées par le PQ) n'est pas non plus pertinent. En effet, le RPQ ne prévoit pas de nombre maximal de logements autorisés. On relèvera en outre qu'en 2006, lorsqu'ils réclamaient la révision du PQ, les recourants insistaient sur la pénurie de logements dans la région et la nécessité de créer de nouvelles surfaces d'habitation. On s'étonne dès lors de lire aujourd'hui un tel argument sous leur plume. b) aa) Selon les recourants, l'art. 8 RPQ imposerait une contiguïté de fait, non réalisée en l'espèce. Ils considèrent que l'art. 8 RPQ ne consent pas d'exception pour les bâtiments collectifs. Cela confirmerait au demeurant que la seule typologie autorisée est celle " d'unités d'habitation individuelle regroupées ". Par ailleurs, le terme de "groupé" impliquerait l'accolement des bâtiments, que ceux-ci comprennent un ou plusieurs logements. L'autorité intimée estime pour sa part que, dans le projet litigieux, les bâtiments sont accolés par la superposition des étages. Quant à la constructrice, elle relève que l'art. 8 RPQ n'a de sens que par rapport à l'habitat individuel regroupé en ce sens qu'il

visé à éviter la réalisation de maisons individuelles isolées. bb) Selon l'art. 8 RPQ: "Chaque périmètre d'évolution doit comporter plusieurs bâtiments accolés. Le nombre de bâtiments accolés représenté par le plan pour chaque périmètre d'évolution est indicatif". L'argumentation de la constructrice selon laquelle l'art. 8 RPQ n'a de sens que par rapport à l'habitat individuel regroupé attendu qu'il vise à éviter la réalisation de maisons individuelles isolées est convaincante. L'interprétation que veulent en faire les recourants reviendrait en effet à imposer, en cas de réalisation de bâtiments d'habitat groupé collectif, l'accolement d'immeubles de plusieurs étages. Si on ne distingue pas l'intérêt d'une telle obligation, on perçoit en revanche les problèmes qu'elle pourrait poser sur le plan esthétique. Il n'y a dès lors pas de raison d'imposer une telle règle pour les bâtiments d'habitat groupé collectif, comme c'est le cas en l'espèce. c) Selon les recourants, l'empiètement du bâtiment situé au nord-ouest du périmètre d'évolution " a2 " sur la berge du ruisseau serait contraire à la LPDP révisée. Le 15 décembre 2009, la constructrice a modifié son projet en ce sens qu'elle a renoncé à la réalisation des revêtements et cheminements d'accès situés à l'intérieur de la limite des 10 mètres à compter du ruisseau existant, ce qui réglerait les problèmes de respect de la LPDP. Il s'agirait ainsi a priori d'un grief devenu sans objet. Cela est toutefois contesté par les recourants, qui soutiennent dans leur mémoire final, en se basant sur le plan de situation du géomètre, que les nouveaux plans ne respectent toujours pas la limite légale des 10 mètres (empiètement de 19 cm de l'angle nord du bâtiment prévu sur le périmètre "a2"). Le tribunal relève tout d'abord sur cette question que tant le SESA que le CCFN, autorités spécialisées compétentes en la matière, avaient considéré que l'empiètement en cause - minime - ne devait pas conduire au refus des autorisations de construire. Or le juge s'impose une certaine retenue dans l'examen des questions de nature technique, notamment à l'égard des préavis de services cantonaux spécialisés, assimilés dans une large mesure à des avis d'experts (voir ATF 119 Ib 492 consid. 5b/cc p. 506; 117 Ib 114 consid. 4b p. 117; 112 Ib 424 consid. 3 p. 428; voir aussi RDAF 1992, p. 193 ss, not. 200; AC.2002.0045 du 30 juin 2003 consid. 4c/aa). Cela étant, il n'est pas nécessaire en l'occurrence que le tribunal tranche la question de l'admissibilité, sous l'angle de la loi, d'un empiètement sur la limite des 10 mètres à compter du ruisseau existant. La lecture d'une distance de 19 centimètres sur le plan litigieux est en effet peu aisée. Il suffit à cet égard de relever que la constructrice a admis, en date du 15 décembre 2009, par les modifications effectuées à ce moment, le bien-fondé du grief relatif à la limite des 10 mètres, après avoir implicitement contesté, dans sa réponse du 15 mai 2009, le grief selon lequel la limite des 10 mètres ne serait pas respectée par l'angle nord du bâtiment projeté sur le périmètre "a2". Il revient dès lors à la constructrice de réaliser le projet en conformité des engagements pris (respect de la limite des 10 mètres) et à l'autorité intimée de procéder aux contrôles nécessaires en cours de construction. d) aa) Les recourants soutiennent encore que la route d'accès qui débouche sur la route de Chailly empiète sur une zone de verdure qui figure sur un plan d'avril 1989, qu'ils qualifient de "plan d'arborisation annexé au plan de quartier". La commune relève que, en vertu de la hiérarchie des normes, le plan d'arborisation est subordonné au plan de quartier et ne peut prévoir une arborisation sur la surface réservée aux points d'accès, ce que le plan d'avril 1989 ne fait d'ailleurs pas. De son point de vue, est déterminant en l'espèce le préavis du SFFN-CCFN, qui prévoit la mise en place d'un secteur de verdure et d'une haie d'essences indigènes. La constructrice relève de son côté que le plan d'arborisation s'intitule simplement "avant-projet d'intention / plan d'arborisation", qu'il n'a pas été soumis à la procédure d'enquête et d'approbation du plan de quartier et qu'il ne s'agit ainsi clairement

pas d'un instrument contraignant. bb) Selon l'art. 26 RPQ: "Les plantations de végétation de haute et basse futaie font l'objet d'un plan d'implantation annexé au plan de quartier. La municipalité n'exigera cependant pas la plantation d'arbres de haute futaie pouvant avoir pour effet de soumettre d'emblée ou à terme ces plantations à la législation forestière". Le tribunal considère que cette disposition ne confère pas de valeur contraignante au plan d'arborisation. Cette interprétation est d'ailleurs corroborée par la lecture de l'art. 25 RPQ, qui prévoit ce qui suit: "Les implantations des constructions à l'intérieur des périmètres d'évolution portées sur le plan le sont à titre indicatif. Les aménagements extérieurs portés sur les plans tels que les dévestitures automobiles ou piétonnières, parking, lieux de rencontre, etc., n'ont qu'une valeur indicative. Ces aménagements feront l'objet de plans spéciaux qui seront soumis à l'enquête publique au fur et à mesure de la réalisation des étapes successives du plan". Dans son arrêt du 26 juillet 2007 (AC.2006.0253), le tribunal avait relevé que les cheminements routiers à l'intérieur du périmètre définis par le PQ n'étaient pas contraignants, l'art. 25 RPQ spécifiant que les dévestitures piétonnières n'ont qu'une valeur indicative. On peut difficilement envisager que l'arborisation soit fixée de manière contraignante par un plan d'arborisation non-soumis à enquête publique alors que le PQ lui-même a refusé de fixer des contraintes pour ce qui concernait l'implantation des constructions à l'intérieur des périmètres d'évolution, les dévestitures automobiles ou piétonnières, parking, lieux de rencontre, etc. Ce grief doit donc également être rejeté. e) aa) Selon les recourants, le nombre de places de stationnement est excessif selon les normes VSS, le maximum autorisé serait de 42, voire 31 places. Le projet mis à l'enquête totalisait deux garages souterrains de 7 et 14 places de stationnement et 31 places de parc extérieures. Le 15 décembre 2009, la constructrice a modifié son projet en ce sens qu'elle a renoncé à la réalisation de 17 des 31 places de parking extérieures; dans son projet modifié, elle prévoyait en revanche 26 places en garages souterrains. Le nombre final de places de parc projetées se trouve ainsi être 40. bb) L'art. 40a du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) prévoit ce qui suit: "1 La réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteur et les deux-roues légers non motorisés, dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports et en fonction de l'importance et de la destination de la construction. 2 A défaut de réglementation communale conforme aux normes en vigueur, celles-ci sont applicables aux véhicules motorisés et aux deux-roues légers non motorisés". L'art. 9 RPQ prévoit que: "Chaque périmètre d'évolution devra disposer du nombre de places de parc (ouvertes ou couvertes) prévu par l'art. 53 du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions de la Commune de La-Tour-de-Peilz du 30 novembre 1984, qu'il s'agisse de places individuelles ou de places regroupées en parcs collectifs. Une réduction du nombre de places prévu par l'article 53 du précité est autorisée. Mais cette réduction devra être compensée par une augmentation de même importance du nombre de places de parc prévu par le périmètre voisin. Chaque unité d'habitation comportera au maximum une place de parc ouverte et une place couverte, celle-ci étant intégrée dans le volume habitable". Selon l'art. 53 RPE, la municipalité fixe le nombre de places de stationnement en se basant notamment sur les normes de " l'Union suisse des professionnels de la route " (normes VSS). On pourrait se demander si l'art. 40a al. 2 RLATC rend inopérantes les réglementations communales non conformes. Il en résulterait que l'art. 9 RPQ, qui autorise deux places de parc par habitation, ne serait pas applicable. Il apparaît cependant douteux que l'autonomie communale puisse être restreinte par une simple norme réglementaire. Quoi qu'il en soit, il n'est pas nécessaire de trancher

cette question dans la mesure où le projet redimensionné satisfait aux exigences de la norme VSS topique, comme expliqué ci-après. Selon la norme VSS 640'281 éditée en février 2006 par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports sous le titre "Stationnement; Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme", l'offre en cases de stationnement pour les affectations au logement correspond aux valeurs indicatives suivantes pour le cas normal, soit une case de stationnement par 100 m² de SPB (surface plancher brut) ou une case par appartement, plus, pour les visiteurs, 10% du nombre de cases de stationnement pour les habitants (ch. 9.1). Dans le cas présent, en prenant comme référence la surface brute de plancher, qui est de 3'728 m² selon la constructrice (les recourants relevant pour leur part une surface de 3'757 m²), on obtient un nombre de 41 places de stationnement ($3'728 : 100 = 37,28 + 37 : 10 = 3,7$, total 40,98 arrondi à 41). Le résultat est en revanche de 31 places seulement si l'on prend pour base de calcul le nombre de logements (28 + 10%). Avec 40 places, le projet redimensionné est ainsi conforme aux exigences légales. Il n'y a pas lieu de suivre l'argument des recourants selon lequel, dans la mesure où les parcelles en cause sont très bien desservies par les transports publics, la constructrice devait privilégier la limite inférieure de cette "fourchette" pour respecter les objectifs du nouveau Plan directeur cantonal, qui consacre une politique de stationnement coordonnée avec la qualité de la desserte en transports publics, vu que la fourchette prévue par la norme VSS ne s'applique généralement pas aux logements, mais uniquement aux activités. Les détails de la desserte en transports publics ne sont au demeurant pas exposés par les recourants. cc) Dans leur mémoire complémentaire, les recourants ont soulevé un nouvel argument. Ils soutiennent que les places de parc ne sont pas situées dans le volume habitable et ne sont donc pas conformes à l'art. 9 RPQ. Appliquant le droit d'office, le tribunal se doit d'examiner ce type d'argument, peu importe qu'il ait été invoqué tardivement ou non. Comme déjà constaté précédemment, diverses dispositions du RPQ ont été rédigées dans l'optique de l'habitat groupé individuel et ne sont pas transposables à l'habitat groupé collectif. Il en va ainsi de l'obligation de situer les places de parc dans le volume habitable, dont on comprend qu'elle a pour but d'éviter la construction de garages individuels à côté de maisons groupées (mitage de l'espace), mais pas d'interdire la construction de parking souterrains, dont on relève au demeurant qu'ils réduisent l'importance des volumes hors-sol et devraient à ce titre être plus conforme à l'intérêt des recourants. dd) Dans leur mémoire final, les recourants invoquent le fait que le PQ ne permettrait pas la réalisation de parkings souterrains dans les sous-périmètres "a1" et "a2", mais uniquement, selon ce qui est figuré, dans les sous-périmètres "a4" et "a6". Les recourants méconnaissent le fait que l'art. 25 RPQ spécifie expressément que les parkings n'ont qu'une valeur indicative. Le grief doit dès lors être rejeté f) Selon les recourants, la longueur des balcons ne serait pas réglementaire et il ne serait en l'occurrence pas possible de déroger aux règles générales du RPQ qui doivent s'appliquer. Selon l'art. 29 RPQ: "Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent plan de quartier, s'appliquent les dispositions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions et son règlement d'application. Le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions de la Commune de La-Tour-de-Peilz du 30 novembre 1984, s'applique dans la mesure où les dispositions du présent règlement n'y dérogent pas. Ne sont notamment pas applicables les art. 7 à 14, 51, 56, 58 al. 3, 59, 59bis, 60, 64 à 66, 67bis, 68 à 72, 82, 99 et 100 du règlement". L'art. 113 al. 4 RPE, englobé dans le chapitre du RPE consacré aux empiètements sur le domaine public et sur les limites des constructions, à priori applicable en l'espèce, au vu des termes de l'art. 29 RPQ, dispose ce qui suit: "Les

balcons, marquises ou autres saillies analogues sur le domaine public ou au-delà de la limite des constructions sont admis si leurs parapets, barrières, etc., ne dépassent pas 1.10 m de hauteur. Leurs longueurs additionnées ne peuvent dépasser, par étage, la moitié de la longueur de la façade". Toutefois, l'art. 113 RPE ne concerne que les empiètements sur le domaine public et sur les limites de construction alors qu'en l'occurrence, les bâtiments prévus demeurent tous à l'intérieur des périmètres d'évolution prévus par le PQ. Ils n'empiètent ni sur le domaine public ni sur les limites de construction, de sorte que l'art. 113 al. 4 RPE ne peut pas s'appliquer. g) Selon les recourants, le niveau projeté du sous-sol du bâtiment nord-ouest du périmètre d'évolution " a2 " à 389.50 mètres ne respecterait pas la cote de 391 (sic, recte 390) mètres qui figure sur la coupe D-D du plan de quartier (avec mouvements de terre en déblai largement supérieur à ce qui est usuellement autorisé au regard de l'article 86 LATC). Comme le relèvent tant l'autorité intimée que la constructrice, la cote 390 figurant sur la coupe D-D du plan de quartier n'a pas pour but d'interdire des constructions souterraines en-dessous de cette altitude. Comme les autres croquis accompagnant le PQ, elle n'a pas de valeur contraignante (art. 23 RPQ). En outre, les intérêts du voisinage sont protégés par l'altitude maximum de chaque périmètre d'évolution et la hauteur du volume habitable, définis par le PQ, en particulier à l'art. 5 RPQ. Concernant la question des mouvements de terre, les recourants ne motivent pas leur grief, de sorte que le tribunal n'entrera pas en matière. h) Les recourants déplorent l'absence de chemin piétonnier à l'est des périmètres d'évolution " a1 " et " a2 ", lequel est pourtant prévu par le PQ et le plan directeur communal. A leur avis, une servitude doit à tout le moins être constituée déjà maintenant. Force est de constater que le PQ ne prévoit effectivement pas de chemin piétonnier à l'est des périmètres d'évolution susmentionnés. Seul un chemin à l'ouest est prévu par le PQ, mais, comme on l'a vu, l'art. 25 RPQ dispose que les aménagements extérieurs portés sur les plans, tels que les dévestitures piétonnières, n'ont qu'une valeur indicative. Le grief n'est ainsi pas de nature à remettre en cause le bien-fondé des autorisations délivrées. i) Les recourants critiquent également le plan d'ensemble présenté par la constructrice en ce sens qu'il ne respecte pas le plan de quartier (violation de l'art. 11 RPQ), notamment en ce qui a trait à la circulation et aux accès, ainsi qu'à la typologie dans les périmètres " a5 " à " a8 " et le sous-périmètre " b ". L'art. 11 RPQ dispose ce qui suit: "Lors de la demande du permis de construire, chaque projet à l'intérieur d'un périmètre d'évolution, doit faire l'objet d'un plan d'ensemble faisant partie intégrante du dossier d'enquête et permettant un contrôle des principes du plan de quartier (de son article 7 notamment). Tous les bâtiments d'un même périmètre d'évolution feront l'objet d'un seul permis de construire, ils seront édifiés simultanément". Il ressort de cet article que le plan d'ensemble vise avant tout un but de coordination. Il n'est assorti d'aucune valeur contraignante, ce qui implique en particulier qu'il ne crée – du moins en l'espèce – aucun droit en faveur de la constructrice concernant des constructions autres que celles mises à l'enquête. Les recourants ne disposent ainsi d'aucun intérêt actuel à ce que le tribunal entre en matière sur ce grief. Dans leur mémoire final, les recourants ont aussi relevé le que plan d'ensemble était déjà dépassé, puisqu'un concours serait lancé pour les autres sous-périmètres. Le tribunal relève que lorsque les projets seront mis à l'enquête, un nouveau plan d'ensemble devra être réalisé. Le plan d'ensemble n'a pas pour but de figer les réalisations, mais de permettre la coordination entre les différentes étapes de réalisation. Le plan d'ensemble peut dès lors être entièrement revu lors de chaque étape, à condition qu'il assure à chaque fois la coordination entre les différents périmètres. Le grief des recourants n'est ainsi pas pertinent. j) Dans le mémoire complémentaire, les recourants

mettent en cause le franchissement du ruisseau par l'accès secondaire. Le SFFN s'est déterminé à ce propos le 22 décembre 2009. Il a relevé que le CCFN avait accepté le franchissement du ruisseau dans le cadre de l'examen CAMAC et que les nouvelles constructions ne nécessitaient pas de mesures particulières. Le tribunal n'a pas de raison de remettre en cause le raisonnement des services spécialisés en la matière et rejette dès lors le grief en cause.

E. 5

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. En vertu de l'art. 49 al. 1 LPA-VD, les frais et dépens sont en principe supportés par la ou les parties qui succombent, auxquelles on peut assimiler la partie qui retire le projet de construction contesté. Le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de juger que le retrait, sans autre forme de procès, d'un projet par le constructeur qui renonce à combattre les objections d'un opposant justifiait l'allocation de dépens à celui-ci (AC.2002.0258 du 29 novembre 2004, RE.1991.0010 du 10 septembre 1992 et RE.1992.0020 du 4 septembre 1992), en précisant que le constructeur qui renonce au permis faisant l'objet du recours n'est chargé des frais et dépens que si son attitude équivaut à un acquiescement (RE.1993.0059 du 4 avril 2000). En l'espèce, la constructrice a procédé, en décembre 2009, à deux modifications du projet pour lequel elle avait obtenu les permis de construire, modifications allant dans le sens des griefs invoqués dans le recours. Cette attitude équivaut à un acquiescement et il convient de mettre partiellement les frais relatifs au recours à sa charge et de réduire dans la même mesure les dépens qui lui seront alloués. Par ailleurs, le montant de l'émolument sera réduit pour tenir compte du fait que le tribunal a statué sans avoir procédé à une inspection locale.

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