

VD_OMNI AC.2013.0342 vom 18. August 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-08-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0342

FR: VD_OMNI AC.2013.0342 du 18 août 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0342 del 18 agosto 2014

Regeste

SCHAFFNER, MENTHONNEX-SCHAFFNER/Municipalité de Chavannes-près-Renens, Service de la mobilité, ECA, DE BALTHASAR, PASCHE, PASCHE, RÜEGER, RÜEGER, REBSTEIN, REBSTEIN, AESCHLIMANN, Immo-Défi Sàrl, MENETREY | Rappel des dispositions applicables en matière de gestion des eaux claires. Constat que le projet ne soulève pas de problème particulier à cet égard, les mesures précises de gestion des eaux pouvant être prévues au stade des plans d'exécution (consid. 4). Accès suffisant, notamment pour les véhicules de sécurité. Au plan formel, le tracé du raccordement au réseau routier respecte les exigences de l'art. 69 al. 1 ch. 8 RLATC (consid. 6). En présence d'un plan de quartier l'art. 69 al. 1 let. f RLATC ne s'applique pas et il convient uniquement de vérifier que les bâtiments autorisés respectent les périmètres d'implantation. L'empiètement de la rampe d'accès du garage sur le domaine public peut être autorisé en application de l'art. 29 al. 1 LRou par l'octroi d'un permis de construire (consid. 7). Les places de parc prévues sont suffisantes. Il convient de tenir compte à cet égard du fait que la Commune de Chavannes-près-Renens est comprise dans le périmètre du plan des mesures OPair de l'agglomération lausannoise qui met l'accent sur la limitation des places de stationnement dans les secteurs commerciaux et professionnels. Il convient également de tenir compte du fait que l'on se trouve dans un secteur urbanisé proche de la ville de Lausanne, qui est bien desservi par les transports publics. Au surplus, les constructeurs se sont engagés à ne pas accueillir d'activités impliquant un besoin important en places de parc (consid. 10).

Erwägungen

E. 1

Les propriétaires-constructeurs mettent en cause la qualité pour recourir de Catherine Schaffner au motif que celle-ci n'a pas formulé d'opposition. Ils soutiennent également que certains griefs des recourants ne seraient pas recevables au motif qu'ils ne correspondraient à aucun intérêt digne de protection. a) A qualité pour recourir toute 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). 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, dès 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 p. 6). b) En l'espèce, le recourant Philippe Schaffner est propriétaire d'un bien-fonds jouxtant les parcelles sur lesquelles doivent s'implanter les immeubles litigieux. A ce titre, il est atteint par la décision attaquée et jouit d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. De plus, il a pris part à la procédure devant l'autorité précédente en déposant une opposition en temps utile lors de l'enquête publique. Il s'ensuit que la qualité pour recourir doit lui être reconnue. La situation est différente s'agissant de Catherine Schaffner. Elle n'a en effet pas déposé d'opposition lors de l'enquête publique. Or, selon l'art. 75 al. 1^{er} let. a LPA-VD, a qualité pour recourir celui qui a participé à la procédure antérieure, à savoir, en matière de permis de construire, celui qui a déposé une opposition en temps utile (arrêt AC.2013.0076 du 27 mars 2013 consid. 1b et les références citées). Il s'ensuit que le recours, en tant qu'il a été déposé par Catherine Schaffner, est irrecevable. c) aa) Dès lors que les constructeurs mettent en cause la qualité pour agir des recourants en raison de la nature des griefs qu'ils invoquent, il convient de rappeler que, selon la jurisprudence, il faut se garder de confondre la qualité pour recourir avec les moyens de recours. Si la qualité pour recourir est admise, le recourant doit être admis à faire valoir tous les griefs qui pourraient lui procurer un avantage pratique en cas d'admission du recours. Par exemple, si le recourant fait valoir que l'accès au fonds voisin est insuffisant, un intérêt digne de protection ne peut pas lui être dénié pour le motif que l'accès de sa propre parcelle ne passerait pas par la même route: en effet, l'équipement (et en particulier un accès suffisant, art. 19 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]) est une condition de la délivrance de l'autorisation de construire (art. 22 al. 2 let. b LAT). Si l'équipement est insuffisant, l'autorisation de construire sera refusée. L'intérêt pratique et concret du recourant consiste alors en ceci que le projet de construction ne serait pas réalisé si le grief relatif à l'équipement était admis (ATF 1C_236/2010 du 16 juillet 2010; voir également, s'agissant du raccordement aux conduites d'évacuation des eaux usées, ATF 1C_165/2010 du 18 novembre 2010). Il en va de même pour les griefs concernant la non conformité à la zone, le nombre insuffisant de places de parc ou le choix des couleurs et des matériaux de la construction (ATF 137 II 30). bb) Vu ce qui précède, tous les griefs susceptibles d'entraîner une annulation du permis de construire sont recevables et doivent être examinés ci-après.

E. 2

Les recourants mettent en cause la validité formelle de la décision municipale. Ils font valoir que la municipalité ne peut pas se contenter de lever les oppositions, mais qu'elle doit se prononcer sur la demande de permis de construire dans une décision motivée. Ils relèvent à cet égard, d'une part, que dans sa première décision du 10 juillet 2013 levant leur

opposition la municipalité mentionnait des conditions qui seraient posées aux constructeurs dans la décision relative au permis de construire à intervenir et, d'autre part, que la décision ultérieure du 10 octobre 2013 relative au permis de construire ne contenait aucune motivation, ni conditions. a) Il résulte des art. 114 et 116 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) que la municipalité doit statuer simultanément sur les oppositions et la délivrance du permis de construire, ceci dans les 40 jours dès le dépôt de la demande de permis ou dès réception de la décision cantonale lorsque l'autorisation ou l'approbation cantonale doit être requise. Selon l'art. 114 LATC, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis de construire (et non seulement en statuant sur le sort des oppositions) dans une décision motivée qui doit être communiquée dans une teneur identique aux constructeurs et aux opposants (cf. AC.2012.0105 du 6 septembre 2012 consid. 4 et les références citées). En l'espèce, ces exigences n'ont pas été respectées. Dans un premier temps, la municipalité a en effet statué sur les oppositions sans délivrer simultanément le permis de construire. Cette omission a été corrigée ultérieurement, sans toutefois que la teneur du permis de construire soit communiquée aux recourants. b) Vu ce qui précède, les décisions municipales des 10 juillet et 10 octobre 2013 ne sont pas valables à la forme. Cette informalité a toutefois été réparée dans le cadre de la procédure devant le tribunal de céans puisque les recourants ont pu prendre connaissance de la teneur complète du permis de construire et ont pu se déterminer ultérieurement par écrit puis encore par oral lors de l'audience. Si l'informalité constatée ne saurait ainsi entraîner l'annulation du permis de construire, il en sera en revanche tenu compte en ce qui concerne les frais et les dépens.

E. 3

Les recourants relèvent qu'ils n'ont pas eu accès aux éléments du dossier qui leur auraient permis de vérifier la conformité du projet au regard des prescriptions sur la protection contre les incendies, notamment aux plans au 1:100 remis à l'ECA. Ils relèvent également qu'ils n'ont pas eu connaissance de l'étude sur les eaux pluviales et des mesures de protection imposées pour préserver la zone de verdure. Ils font également valoir que le dossier d'enquête n'était pas complet et qu'il manquait notamment le questionnaire 43 "Mesures de prévention des incendies" et le questionnaire 46 "Demande d'approbation pour abri PC". Ils soutiennent que, dans ces conditions, il ne leur était pas possible d'analyser la conformité du projet aux règles de police des constructions et que la municipalité ne pouvait également pas procéder à cet examen. Ils invoquent à cet égard une violation de leur droit d'être entendus. Ils soutiennent également que les compléments apportés au dossier après l'enquête publique impliquaient que soit mise en œuvre une enquête publique complémentaire afin qu'ils puissent faire valoir leur droit d'être entendus sur un projet définitif comprenant tous les éléments et documents permettant de vérifier la conformité du projet aux règles de police des constructions. Les recourants soutiennent ainsi que le dossier d'enquête publique n'était pas complet. a) Aux termes de l'art. 109 al. 1 LATC, la demande de permis est en principe mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours. En vertu de l'art. 108 al. 2 LATC, c'est au niveau réglementaire – dans le règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) ou dans les règlements communaux – que sont fixées les exigences en matière de plans et de pièces à produire avec la demande de permis de construire. L'art. 69 al. 1 RLATC énumère les "pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire". Cette liste comporte de nombreux documents (extrait cadastral, plans, coupes, etc.). Sont notamment mentionnés sous ch. 6 le questionnaire général, complètement rempli, ainsi que les questionnaires

particuliers, auxquels renvoie au besoin le questionnaire général. Selon une jurisprudence bien établie, l'enquête publique n'est pas une fin en soi; elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. De plus, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales; le cas échéant, elle doit également permettre de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (AC.2012.0128 du 25 février 2013 consid. 2a; arrêt TA 1995.0206 du 13 février 1996). Des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles ne leur ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (arrêts AC.2012.0128 précité consid. 2a; AC.2012.0003 du 9 novembre 2012 consid. 4a; AC.2011.0319 du 16 janvier 2013 consid. 2b; AC.2005.0233 du 31 mars 2006). b) En l'espèce, il convient de relever en premier lieu que la municipalité a produit le dossier communal complet en même temps que sa réponse au recours. Le dossier produit contient notamment le rapport Abageol relatif à la gestion des eaux claires. Les recourants ont pu prendre connaissance de ce dossier et se déterminer ultérieurement par écrit. On l'a vu, ils ont également pu prendre connaissance du permis de construire et des conditions qui y figurent et se déterminer à ce sujet. Partant, à supposer que leur droit d'être entendus n'ait pas été respecté au moment de la mise à l'enquête publique du projet en raison de l'omission de faire figurer certaines pièces et documents dans le dossier d'enquête, cette violation a été réparée par la suite. c) On relève au surplus que le dossier communal contient les plans requis par l'art. 69 RLATC (plan de situation du géomètre, plans des sous-sols, des rez-de-chaussée et des étages, coupes, dessins des façades, plan des canalisations, plan des aménagements extérieurs) ainsi que le questionnaire général. Ces différents documents permettent de se faire une idée suffisamment précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions. Certes, le plan des aménagements extérieurs, qui est principalement mis en cause par les recourants, est relativement sommaire et comporte quelques lacunes (il manque par exemple les altitudes du terrain naturel et du terrain aménagé). Ces lacunes ne sont toutefois pas telles qu'elles ne permettent pas de comprendre le projet et de se prononcer sur sa conformité au droit. S'agissant de la conformité du projet au regard des prescriptions sur la protection contre les incendies, il ressort du dossier que les documents nécessaires ont été transmis à l'ECA, qui a pu se prononcer en connaissance de cause. Lors de l'audience, les recourants ont par ailleurs déclaré qu'ils se satisfaisaient des réponses fournies par l'ECA. Partant, ce point n'est plus litigieux.

E. 4

Les recourants invoquent une violation de l'art. 6.4 RPQ relatif à la rétention des eaux pluviales. Ils s'inquiètent de la surface d'environ 880 m², qualifiée "d'accès" dans le plan de situation, dont l'implantation est prévue directement au nord du Vieux-Collège, en amont de ce dernier. Ils font valoir qu'on ne sait pas si cette surface sera perméable ou non, ni comment les eaux pluviales seront canalisées, drainées et évacuées pour éviter qu'elles ne se déversent sur la parcelle du Vieux-Collège. Ils mettent en cause la solution préconisée dans

le rapport de gestion des eaux claires des parcelles nos 636 et 355 établi par un bureau spécialisé à la demande des constructeurs (rapport Abagéol), qui est imposée par le permis de construire. Ils relèvent notamment que les données qui ont servi de base au rapport ne semblent pas correspondre aux plans. Ils ne comprennent pas comment la surface de rétention de 490 m² sur la parcelle n° 636 prévue par le rapport Abagéol sera organisée, notamment vu la présence du parking souterrain qui limite selon eux les possibilités sur la parcelle n° 636. Ils indiquent également ne pas comprendre comment la surface de rétention totale de 715 m² préconisée par le rapport pourra être créée. Ils relèvent à cet égard que le bassin de rétention, dont les dimensions devraient être très importantes, ne figure pas sur les plans d'enquête. a) aa) Selon l'art. 7 al. 2 de la loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux; RS 814.20), il appartient aux cantons de veiller à l'évacuation par infiltration des eaux non polluées. Si les conditions locales ne permettent pas l'infiltration, ces eaux pourront être déversées dans des eaux superficielles sous réserve des mesures de rétention nécessaires pour régulariser les écoulements en cas de fort débit. La loi vaudoise du 17 septembre 1974 sur la protection des eaux contre la pollution (LPEP; RSV 814.31) ainsi que son règlement d'application du 16 novembre 1979 (RPEP; RSV 814.31.1) prévoient que les communes ont l'obligation d'organiser la collecte et l'évacuation des eaux usées provenant de leurs territoires, ainsi que celle d'organiser la réinfiltration, la rétention ou la collecte et l'évacuation des eaux claires (art. 20 LPEP). L'art. 12b al. 2 et 3 de la loi vaudoise du 3 décembre 1957 sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP; RSV 721.01) spécifie encore que l'autorisation de déversement des eaux claires par des canalisations dans un cours d'eau est délivrée à la condition que le cours d'eau puisse supporter l'augmentation de débit compte tenu des déversements existants à l'amont et des conditions d'écoulement à l'aval. Le département fixe les modalités d'évacuation. Il peut notamment imposer la création de bassins de rétention ou de zones inondables. Pour ce qui est du plan de quartier "Les Oches", l'art. 6.4 RPQ prévoit que toutes mesures visant à limiter le débit des eaux pluviales, à évacuer à l'exutoire, doivent être prises; notamment par l'infiltration (chemins piétonniers, places de parc) et rétention. bb) Le problème de l'écoulement des eaux relève du droit privé (art. 689 al. 2 du Code civil du 10 décembre 1907 [CC; RS 210], selon lequel aucun voisin ne peut modifier l'écoulement naturel des eaux au détriment de l'autre) et échappe à la cognition de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal. Toutefois, le juge administratif doit quand même examiner si l'écoulement des eaux sur un fonds voisin ne constitue pas, pour ce dernier, une gêne excessive (AC. 2004.0050 du 18 décembre 2004 consid. 4b). b) En l'espèce, l'autorité communale a demandé à un bureau spécialisé d'établir un rapport relatif à la gestion des eaux claires en relation avec le projet litigieux. Il résulte de ce rapport que la gestion des eaux de surface devra se faire par la création d'un ou de plusieurs ouvrages de type "dépression sèche" et/ou "rétention en sous-sol". Le rapport mentionne également le volume de rétention nécessaire pour chacune des parcelles. Selon les assesseurs spécialisés du tribunal, le projet de construction litigieux ne soulève pas de problème particulier s'agissant de la gestion des eaux claires. Sur la base notamment du rapport Abagéol (qui, selon le chiffre 26 du permis de construire, devra être pris en compte et fait partie intégrante du permis), des solutions pourront sans aucun doute être mises en œuvre au stade de l'exécution du projet, qui permettront d'éviter des dommages aussi bien aux bâtiments objets du permis de construire litigieux qu'aux bâtiments environnants. Pour ce qui est du rapport Abagéol, le tribunal n'a pas de raison de mettre en doute le fait que les éléments pris en compte par l'expert - notamment les différentes surfaces (accès, toitures, herbages) - sont

corrects, même s'ils ne correspondent pas exactement aux indications figurant sur les plans d'enquête. On ne saurait au surplus suivre les recourants lorsqu'ils soutiennent que les mesures précises de gestion des eaux claires devraient d'ores et déjà être connues au stade de la procédure d'enquête publique de délivrance du permis de construire. Conformément à ce qui se fait usuellement, ces mesures seront définies dans la phase d'exécution des travaux. Il serait ainsi prématuré d'exiger que l'on mentionne dans les plans d'enquête publique les types de drains ou de bordures qui seront mis en place au moment de l'exécution des travaux pour garantir une gestion des eaux claires conforme aux exigences en la matière. Il convient au surplus de relever que les recourants auront à disposition des moyens de droit privé si leur bien-fonds devait subir un dommage en raison de l'écoulement des eaux de surface depuis la parcelle sise en amont.

E. 5

En relation avec le bâtiment B2, les recourants invoquent une violation de l'art. 3.3 RPQ relatif aux surfaces maximales qui peuvent être affectées au commerce. a) Selon l'art. 3.3 al. 4 RPQ, les surfaces affectées au commerce seront obligatoirement localisées au rez-de-chaussée des bâtiments B1, B2 et C. Elles ne pourront excéder, par périmètre, 20% des surfaces définies à l'art. 3.1.3. Le report de surface, d'un périmètre à l'autre, est exclu. L'art. 3.1.3 RPQ prévoit que la surface brute de plancher utile maximale par périmètre d'implantation, calculée selon les directives de l'institut ORL 514420, édition 1966 EPFZ, est fixée par le plan. Pour le périmètre B2, cette surface est de 2970 m². b) Il résulte de ce qui précède que la surface maximale du bâtiment B2 qui peut être affectée au commerce se monte à 594 m² (2970 m² x 20%). Les constructeurs et l'autorité intimée soutiennent que cette exigence est respectée en se référant à une réduction du plan du rez-de-chaussée du bâtiment B2 (plan B2-02) figurant au dossier municipal dont il ressort le total des surfaces affectées au commerce se monte à 517,29 m². Ils se fondent toutefois sur des surfaces nettes alors que c'est en principe des surfaces brutes qui doivent être prises en considération. Si on prend en considération les surfaces brutes et que l'on déduit les surfaces nettes correspondant aux cages d'escaliers (qui n'ont pas à être prises en compte dès lors que les escaliers ne sont pas nécessaires pour accéder aux surfaces commerciales sises au rez-de-chaussée qui auront des accès directs depuis l'extérieur), on parvient à une surface de 596,19 m², correspondant à 20,07 % de la surface brute de plancher utile maximale de 2970 m². Toutefois, si on déduit les surfaces brutes des cages d'escaliers plutôt que les surfaces nettes, on parvient à une surface de 562,68 m², correspondant à 18,9 % de la surface brute de plancher utile maximale de 2970 m². c) Tout bien considéré, on peut admettre, en se fondant sur cette dernière méthode de calcul, que l'exigence relative à la dimension maximale des surfaces affectées au commerce résultant de l'art. 3.3 al. 4 RPQ est respectée. Partant, ce grief doit également être écarté.

E. 6

Les recourants invoquent plusieurs griefs en relation avec le raccordement au réseau routier. Ils soutiennent que le plan des aménagements extérieurs est lacunaire en ce qui concerne ce raccordement et qu'il ne respecte par conséquent pas les exigences des art. 69 ch. 8 RLATC et 101 let. f du règlement communal. Ils font valoir que l'accès aux 10 places de parc extérieures prévues au sud du bâtiment B1 n'est pas relié à l'avenue de la Gare et que, s'agissant du bâtiment B2, aucun tracé du raccordement routier n'apparaît sur les plans. Ils relèvent que les deux accès bidirectionnels (un sur l'avenue de la Gare et un sur la route de la Maladière) résultant du rapport Ecoscan et Transitec du 4 mars 2009 (rapport établi dans

le cadre de la procédure d'adoption du plan de quartier) ne sont pas clairement indiqués sur les plans, voire même absents. Ils critiquent l'accès débouchant sur l'avenue de la Gare, qui ne serait pas suffisamment large pour permettre à deux véhicules de se croiser. De plus, vu la surface occupée par la rampe du garage souterrain et un éco-point, il n'y aurait pas l'espace suffisant pour avoir un accès de plein pied permettant aux véhicules de rejoindre les 10 places de parc et de manœuvrer. En outre, cette configuration ne permettrait pas d'offrir un accès adéquat aux véhicules de sécurité. S'agissant de la sortie sur l'avenue de la Gare, les recourants mentionnent un manque de visibilité et un problème lié à la présence d'un arrêt de bus à proximité. Ils reprochent à la décision d'octroi du permis de construire de ne pas reproduire les conditions d'interdiction de bifurquer imposées dans le cadre de l'adoption du plan de quartier. Ils semblent encore invoquer un problème spécifique concernant, si l'on comprend bien, les possibilités d'accès et de manœuvres des véhicules d'entretien. De manière générale, ils soutiennent que l'accès des véhicules de sécurité ne sera pas garanti. Enfin, ils relèvent que le service de la mobilité a émis un préavis négatif en raison d'un problème de compatibilité du projet avec l'étude de requalification de la RC 76 et le projet général de la future jonction autoroutière de Chavannes-près-Renens.

a) aa) Selon l'art. 69 ch. 8 RLATC, les pièces à fournir avec la demande de permis de construire doivent notamment comprendre un plan des aménagements extérieurs avec le tracé précis des raccordements au réseau routier. L'art. 101 let. f du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions (RPGA) prévoit pour sa part que le dossier d'enquête d'une nouvelle construction doit comprendre: "Un projet des aménagements extérieurs (plans et coupes) à l'échelle du 1:200 comprenant les places de stationnement pour véhicules, les espaces verts, le tracé en plan des voies d'accès à l'immeuble, les arbres, les murs, clôtures, haies, etc." bb) Contrairement à ce que soutiennent les recourants, le tracé des raccordements routiers (à savoir celui aboutissant sur l'avenue de la Gare à l'ouest et celui aboutissant sur la route de la Maladière au sud) figurent sur le plan des aménagements extérieurs, de même que sur le plan de situation. Ces raccordements correspondent à ceux prévus par le plan de quartier. Même si les accès sont décrits de manière relativement sommaire, les plans sont suffisants pour comprendre comment ils seront organisés. Partant, les exigences des art. 69 ch. 8 RLATC et 101 let. f RPGA peuvent être considérées comme respectées.

b) aa) Pour qu'un terrain soit réputé équipé, l'art. 19 al. 1 LAT exige qu'il soit desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a p. 68 et les arrêts cités; ATF 1C_36/ 2010 du 18 février 2011 consid. 4.1). Pour qu'une desserte routière soit adaptée à l'utilisation prévue, il faut d'abord que la sécurité - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (ATF 1C_36/2010 précité consid. 4.1). Les infrastructures doivent ainsi être adaptées aux possibilités de construire offertes par le plan des zones. Une voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut dès lors être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du

trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier, ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes pour le voisinage. Les autorités communales et cantonales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; 121 I 65 consid. 3a in fine p. 68; 119 Ib 480, consid. 6 p. 488; 116 Ib 159; 96 I 369 consid. 4 p. 373). bb) Selon l'art. 104 al. 3 LATC, la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. L'art. 49 al. 1 LATC précise que l'équipement est défini par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Selon la jurisprudence cantonale, une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. notamment AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 4a et les références). La question de savoir si, malgré son étroitesse, un accès est admissible dépend notamment du nombre de logements desservis et de la configuration des lieux. c) En l'espèce, la question des accès a été discutée dans le cadre de la procédure relative au plan de quartier. Dans son arrêt rendu le 31 juillet 2009 (AC.2008.0138), le Tribunal cantonal a notamment relevé que le réseau routier existant (soit plus particulièrement la route de la Maladière et l'avenue de la Gare) avait la capacité d'absorber la totalité du trafic induit par le plan de quartier. Le Tribunal cantonal a également considéré que les griefs des recourants relatifs à la sécurité, notamment en ce qui concernait le débouché sur l'avenue de la Gare, n'étaient pas fondés. De manière générale, il était relevé que la situation en ce qui concerne l'avenue de la Gare était plutôt favorable compte tenu des charges de trafic relativement faibles et du fait qu'il s'agissait d'une route rectiligne, ce qui permettait une bonne visibilité (consid. 2c/cc). Dès lors que, dans le cas d'espèce, l'accès prévu depuis l'avenue de la Gare correspond à celui figurant dans le plan de quartier, l'appréciation faite dans la procédure relative au plan de quartier ne peut qu'être confirmée. Certes, l'accès aux places de parc extérieures prévues au sud du bâtiment B1 passera près de la façade nord du bâtiment "La Ferme" et pourrait impliquer des manœuvres relativement malaisées à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. Des solutions existent toutefois pour que cet accès fonctionne correctement, aussi bien en ce qui concerne l'entrée que la sortie sur l'avenue de la Gare (notamment en agissant sur le positionnement des places de parc). Pour le reste, le recourant a admis lors de l'audience que l'accès des véhicules de sécurité (ambulances et véhicules du feu) en cas d'urgence ne poserait pas de problème particulier. Pour ce qui est de l'accès depuis la route de la Maladière, l'obligation d'entrer et de sortir par un "tourné à droite" résultant de la procédure relative au plan de quartier est mentionnée sur le plan de situation, qui précise au surplus expressément qu'il s'agit de l'accès prévu par le plan de quartier. Les plans d'enquête figurent par ailleurs un îlot qui, comme l'ont confirmé les représentants de la municipalité lors de l'audience, sera réalisé sur le domaine public de manière à garantir le respect de cette obligation. Les craintes exprimées par les recourants à ce sujet ne sont par conséquent également pas fondées. De même, ne sont pas fondées les craintes relatives à l'accès et aux déplacements des véhicules d'entretien. Compte tenu notamment de la taille de ces véhicules, ceux-ci pourront accéder sans problème aux surfaces à nettoyer et effectuer les manœuvres nécessaires. L'examen des servitudes figurant au dossier n'aboutit

pas à un résultat différent. Il apparaît au demeurant douteux que les problèmes de déplacement des véhicules d'entretien évoqués par le recourant relèvent des exigences en matière d'équipement au sens de l'art. 19 LAT et puissent entraîner une annulation du permis de construire. Sur ce point, le recours apparaît par conséquent irrecevable. d) Vu ce qui précède, il faut constater que les futures constructions disposeront d'accès répondant aux exigences légales et jurisprudentielles. Au surplus, il résulte des déterminations du service de la mobilité du 27 janvier 2014 que le problème de compatibilité avec le futur réaménagement de la RC 76 a été résolu sur la base d'indications complémentaires fournies par la commune.

E. 6.2

RPQ relatif aux arbres d'essence majeure. Se référant aux plans, ils soutiennent que trois arbres supplémentaires devraient être plantés. a) L'art. 6.2 RPQ prévoit que les constructeurs planteront au moins un arbre d'essence majeur par tranche ou fraction de 500 m² de surface cadastrale à commencer par ceux figurés à titre indicatif sur le plan. b) Le permis de construire prévoit sous chiffre 15 une condition selon laquelle une proposition d'arborisation conforme à l'art. 6.2 RPQ devra être soumise au service de l'urbanisme. Partant, c'est à tort que les recourants soutiennent que cette disposition ne sera pas respectée. Une telle violation ne saurait au surplus être déduite du fait que les plans d'enquête ne figurent pas le nombre d'arbres requis.

E. 7

Les recourants invoquent une violation de l'art. 69 ch. 1 let. f RLATC dès lors que les plans n'indiquent pas expressément les distances entre les constructions et les limites du terrain et par rapport aux bâtiments existants. Il serait ainsi impossible de vérifier si le projet est réglementaire sur ce point et de comprendre quelles sont les dérogations qui ont été octroyées. a) L'art. 69 al. 1 let. f RLATC prévoit que la demande de permis de construire doit notamment être accompagnée d'un plan de situation indiquant les distances de la construction aux limites du terrain et, au besoin, aux bâtiments existants ainsi que la distance au lac et cours d'eau si celle-ci est inférieure à 20 m. En l'occurrence, les constructions sont régies par un plan de quartier comprenant des périmètres d'implantation pour les nouveaux bâtiments. L'art. 69 al. 1 let. f RLATC ne s'applique par conséquent pas et il convient simplement de vérifier que les bâtiments autorisés respectent les périmètres d'implantation du plan de quartier, ce qui est le cas en l'espèce. b) Le plan de quartier prévoit des limites des constructions souterraines et semi-enterrées. Celles-ci sont régies par l'art. 5 RPQ dont la teneur est la suivante: "Les constructions souterraines sont entièrement enterrées. La Municipalité pourra autoriser localement des constructions semi-enterrées dans le prolongement des constructions souterraines (exemples: entrée de garage souterrain, rampe d'accès, espace de jeu couvert côté Mèbre, etc...) Ces constructions sont admises jusqu'à la limite des constructions souterraines et semi-enterrées définies par le plan et jusqu'aux limites de parcelles. Pour les constructions semi-enterrées, les raccordements à la topographie existante doivent permettre la réalisation de talus d'une pente maximale de 50%." En l'espèce, la rampe qui permet d'accéder au parking souterrain depuis la route de la Maladière empiète sur le domaine public. Une partie de cet aménagement sera dès lors construit au-delà de la limite de la parcelle n° 636, ce qui ne semble pas conforme à l'art. 5 RPQ. Il convient néanmoins de vérifier si la municipalité pouvait autoriser cet empiètement sur le domaine public communal. Le canton de Vaud ne dispose pas d'une législation spécifique sur le domaine public. Il convient donc de rechercher les règles applicables dans

les différentes législations spécifiques qui régissent le domaine public, soit en l'occurrence la loi sur les routes du

E. 10

Les recourants font valoir que l'on ne dispose pas des informations requises pour déterminer le nombre de places de stationnement exigé par le RPQ. Ils soutiennent que, a priori, les 104 places prévues sont insuffisantes. a) aa) Aux termes de l'art. 4.2 al. 1 RPQ, toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement. Leur nombre est calculé selon la norme VSS 640 290 de l'Union des professionnels de la route. L'ancienne Union suisse des professionnels de la route est devenue aujourd'hui l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Cet organisme privé a adopté en mai 1993 la norme SN 640 290 "Stationnement - Besoin, limite, besoin réduit, offre" (ci-après: VSS 640 290) qui a remplacé la norme SN 640 601a d'avril 1982; la norme SN 640 290 a à son tour été remplacée par la norme SN 640 281 "Stationnement - Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme" (ci-après: VSS 640 281). Selon la méthode de calcul de l'offre en stationnement de la norme VSS 640 281, il est recommandé d'offrir une case de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher ou une case par logement (ch. 9.1 de la norme VSS 640 281). A ces cases de stationnement pour les résidents, il est nécessaire d'ajouter 10% de cases en plus pour les visiteurs. Ce n'est qu'à la fin des calculs, après avoir fait tous les totaux, que doit intervenir l'arrondissement du nombre de cases de stationnement à l'entier supérieur (ch. 9.2). Le critère donnant le plus grand nombre de cases est déterminant (AC.2013.0173 du 9 décembre 2013 consid. 4c; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 5a; AC.2010.0087 du 30 août 2011 consid. 4a; AC.2007.0108 du 20 mai 2008 consid. 1b). La municipalité reste libre de s'écarter lorsqu'elle l'estime nécessaire des normes VSS qui n'ont pas force de loi, même si la réglementation communale y renvoie (ATF 132 III 285 consid. 1.3; ATF 1C_90/2011 du 20 juillet 2011 consid. 4.2 et 1C_477/2009 du 17 juin 2009 consid. 5.3) Il résulte par ailleurs du ch. 9.4 de la norme VSS 640 281 qu'il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives mentionnées ci-dessus afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement, en particulier lorsque l'habitation se situe en ville et à proximité d'une desserte de transports publics (AC.2013.0173 précité consid. 4c; AC.2009.0182 précité consid. 2b, repris par AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 4c). Pour ce qui est des entreprises de services avec une nombreuse clientèle (par ex: banque, poste, médecin, coiffeur), la norme VSS 640 281 (cf. tableau 3) prévoit comme valeur indicative deux places pour 100 m² de surface brute de plancher (SBP) pour le personnel et une place pour les visiteurs/clients. Pour les magasins avec une nombreuse clientèle (par ex. alimentation ou grand magasin), la norme prévoit comme valeur indicative 2 places pour 100 m² de SBP pour le personnel et 8 places pour les visiteurs/clients. Selon le ch. 10.4 de la norme, des pourcentages plus faibles que ceux indiqués dans le tableau 3 voire même l'abandon de tout stationnement est envisageable dans les hyper-centres très bien desservis par les transports publics, dans les secteurs anciens dont l'aspect caractéristique doit être préservé ainsi que dans d'autres lieux sensibles. De telles exceptions doivent être prévues dans la réglementation communale applicable à la planification. La norme prévoit en outre un calcul du besoin réduit dépendant de la part de la mobilité douce, de l'accessibilité en transports publics et de la qualité de la desserte en transports publics (situation, fréquences etc.). bb) En l'espèce, il convient également de tenir compte du fait que la Commune de Chavannes-près-Renens est comprise dans le périmètre du plan de mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges (ci-après "Plan de mesures

OPair"). La mesure AT 5 du plan de mesures OPair 2005 met l'accent sur la limitation des places de stationnement dans les secteurs commerciaux et professionnels (lieux de destinations) plutôt que dans les secteurs d'habitat, et préconise de garantir le stationnement des habitants dans leur quartier pour éviter des déplacements inutiles (cf. arrêt AC.2013.0173 précité consid. 5e/bb). Ainsi que cela a été relevé dans l'arrêt AC.2013.0173 précité, à Lausanne, entre 2000 et 2010, le taux de ménages sans voiture est passé de 34% à 44% et la part du transport individuel motorisé est passée de 76% à 59% (Lausanne Déchiffrée n° 1, mai 2013, et les réf. citées, soit OFS, Microrecensement mobilité et transports [MRMT] 2010, microrecensements transports [MRT] 2005 et 2000, OUM, UNIGE). En d'autres termes, le taux de motorisation des ménages a fortement baissé. Dans le même temps, l'offre en transports publics et la promotion des mobilités douces (vélo et marche à pied) se sont développées. L'auto-partage et le co-voiturage sont également en essor. La volonté de poursuivre dans ce sens va croissant, notamment afin d'éviter la saturation des réseaux automobiles et de limiter la pollution de l'air (cf. Plan directeur cantonal, mesures A21 et A23; voir aussi ch. 6.4 du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012) et Stratégie de développement de la mobilité douce, PALM 2012, rapport définitif du 21 mai 2012; voir encore Stratégie cantonale de développement et planification du réseau des transports publics, Département des infrastructures, Service de la mobilité, septembre 2006). b) En l'occurrence, sur les 104 places prévues (94 intérieures et 10 extérieures), 89 seront à disposition des constructions qui font l'objet du permis de construire litigieux. Ainsi que cela ressort des déclarations des constructeurs lors de l'audience, 15 places seront en effet mises à disposition des occupants d'un autre bâtiment (bâtiment "La Ferme"). Selon le chiffre 9.1 de la norme VSS 640 281, pour les 75 logements prévus, le besoin se monte à 83 places. Pour l'affectation au logement, le nombre de places prévues est ainsi largement suffisant. Il convient au surplus de tenir compte du fait qu'on se trouve dans un secteur urbanisé proche de la ville de Lausanne, qui est bien desservi par les transports publics puisque le site se trouve sur la ligne de bus 31 reliant la gare de Renens à une station du métro M2 avec une cadence de 15 minutes. Compte tenu de l'accent qui doit être mis sur la limitation des places de stationnement dans les secteurs commerciaux résultant de la mesure AT 5 du plan de mesures OPair 2005 et de la qualité de la desserte en transports publics, le nombre de places prévues, même en tenant compte des surfaces commerciales que pourrait accueillir le bâtiment B2, s'avère suffisant. En tous les cas, la municipalité n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation dont elle dispose en la matière. Sur ce point, il convient également de tenir compte du fait que les constructeurs se sont engagés à ne pas accueillir d'activités impliquant un besoin important en places de parc. Vu ce qui précède, le grief des recourants relatif au nombre de places de parc doit également être écarté. c) Lors de l'audience, le recourant Philippe Schaffner a encore soutenu que le nombre de places pour les deux roues n'était pas suffisant, grief qui n'avait jamais été mentionné dans les écritures des recourants. Vérification faite sur le plan des sous-sols, on constate que de nombreux locaux vélos et deux roues sont prévus. Partant, ce grief doit également être écarté.

E. 11

Vu ce qui précède, les recours doivent être rejetés, dans la mesure où ils sont recevables. Conformément aux art. 49 et 55 LPA-VD et à l'art. 4 du tarif du 11 décembre 2007 des frais judiciaires en matière de droit administratif et public (TFJAP; RSV 173.36.5.1), un émolument de justice sera mis à la charge des recourants qui succombent. Compte tenu de la violation du droit d'être entendus des recourants relevée au considérant 2 ci-dessus, une

partie des frais de la cause sera mise à la charge de la Commune de Chavannes-près-Renens . Les recourants devront en outre payer des dépens aux constructeurs intimés, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtenu gain de cause. Ils verseront également des dépens réduits à la commune, qui a également procédé par l'intermédiaire d'un avocat.

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