

VD_OMNI AC.2014.0071 vom 4. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0071

FR: VD_OMNI AC.2014.0071 du 4 septembre 2014

IT: VD_OMNI AC.2014.0071 del 4 settembre 2014

Regeste

BREIDER, BREIDER-LEMAHIEU, ACIKGÖZ, DUBUIS, DURUSSEL, DURUSSEL-PEREZ, GABRIEL, GASPAR, HADDAD, DELLUS-HADDAD, PASQUIER, SPECA, WÄLTI, MILLAN/Municipalité d'Ecublens, JAQUENOUD, BALDI Dominique et BRODARD & BILLIAERT SA, Service du développem | PPA contenant des règles relatives aux aires d'évolution des constructions et sur la surface de plancher déterminante maximale. Ces règles s'appliquent comme lex specialis par rapport aux règles sur le COS et le CUS figurant dans le PGA. En cas de fractionnement ultérieur, l'art. 83 LATC devra être respecté (consid. 3). Rappel de la jurisprudence en matière d'accès suffisant. Dès lors que le permis de construire impose la réalisation d'un trottoir semi-franchissable de 1 m de large, la route d'accès permettra une circulation bidirectionnelle à une vitesse maximale de 30 km/h, soit la vitesse maximale autorisée. Dès lors que, au surplus, la route concernée est rectiligne et que la visibilité est bonne, l'accès est suffisant (consid.4). Recourants qui invoquent, en relation avec les travaux, un risque pour la circulation d'eaux souterraines susceptibles d'alimenter une fontaine communale et qui demandent qu'une étude soit mise en oeuvre. Dès lors qu'il ne s'agit pas d'eau potable et que la parcelle en cause ne fait pas partie d'un secteur de protection des eaux particulièrement menacé au sens des art. 19 LEaux et 29 OEaux, il n' y a pas lieu de donner suite à la demande des recourants. Au surplus, il appartiendra aux constructeurs de prendre les mesures nécessaires lors des travaux pour garantir que le cheminement des eaux souterraines soit maintenu, le permis de construire contenant une charge à cet égard (consid. 6). Disposition du RPPA qui prévoit que la longueur des façades des bâtiments ne doit pas dépasser 30. Constat que cette exigence est respectée. Le fait que, vues sous certains angles, les façades des trois bâtiments prévus se "chevauchent" et puissent donner l'apparence d'un mur continu n'est pas déterminant (consid. 7). D'éventuelles prétention des voisins en réparation d'un dommage subi en raison des nuisances dues au chantier relèvent du droit privé (consid. 9).

Erwägungen

E. 1

Les recourants font valoir que la demande de permis de construire comporte plusieurs lacunes et anomalies. Ils mentionnent l'absence d'indications relatives aux bâtiments B et C, ce qui ne leur aurait pas permis d'être renseignés sur les surfaces respectives de ces deux bâtiments, le fait que les surfaces bâties existantes ne sont pas mentionnées, le fait que la demande ne mentionne pas l'abattage d'arbres et le fait que la demande ne mentionne pas que le projet est situé partiellement ou entièrement hors des zones à bâtir. Ils soutiennent également qu'un photomontage ou un dessin des nouvelles et des anciennes constructions aurait dû être réalisé afin de mettre en évidence l'effet de continuité des nouvelles

constructions. Ils invoquent à cet égard l'art. 14 du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RPGA). a) Aux termes de l'art. 109 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), 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. Au plan communal, l'art. 14 RPGA prévoit que, sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins de celui à construire ou pour lequel une modification est prévue doivent être projetés en élévation, de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site. 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, elle 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. 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 n'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 (AC.2013.0412 du 21 juillet 2014 consid. 1a et les arrêts cités). b) En l'espèce, le dossier d'enquête publique contenait l'essentiel des plans requis (plan de situation, plans de tous les étages, plan du parking, plan des aménagements extérieurs, élévations, coupes). Ces plans permettaient de se rendre compte aisément de la nature et de l'ampleur du projet, notamment en ce qui concernait les surfaces des bâtiments. Certes, contrairement à ce que prévoit l'art. 69 al. 1 let. g RLATC, le plan de situation ne mentionnait pas l'emplacement des arbres protégés et de tous les arbres d'un diamètre supérieur à 0,30 m (mesuré à 1 m du sol). Les plans d'enquête permettaient toutefois de comprendre que le verger existant sur la parcelle allait disparaître et les recourants n'ont invoqué aucun grief de fond à cet égard. Manquait également le plan requis par l'art. 14 RPGA (projection en élévation des bâtiments voisins). L'absence de ce plan n'a toutefois pas porté à conséquence dès lors que, comme les recourants l'ont admis lors de l'audience, le projet ne soulève pas de problème d'intégration par rapport à l'environnement bâti. Un photomontage ou un dessin des nouvelles et des anciennes constructions destiné à mettre en évidence l'effet de continuité des nouvelles constructions n'était au surplus pas exigé par l'art. 69 RLATC ou par le règlement communal. On peut encore relever qu'il n'était pas nécessaire de faire figurer dans le formulaire de demande de permis de construire l'indication selon laquelle le projet est situé partiellement ou entièrement hors des zones à bâtir puisque la totalité du projet est prévue en zone à bâtir, soit dans la zone du village de

Renges prévue par le PPA. On note enfin que, dans le cadre de la procédure devant le Tribunal cantonal, les recourants ont pu prendre connaissance du plan relatif à la nouvelle arborisation de la parcelle. c) Vu ce qui précède, on peut considérer que, malgré les quelques irrégularités affectant le dossier d'enquête publique, le droit d'être entendus des recourants a été respecté. En tous les cas, il serait disproportionné d'annuler le permis de construire et d'ordonner une nouvelle mise à l'enquête publique du projet pour ce motif.

2. Les recourants font valoir que l'arborisation prévue n'est pas suffisante. Ils invoquent à cet égard la carte de synthèse "urbanisation et paysage" du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) qui prévoit que la route Neuve et le chemin du Danube doivent faire l'objet d'un "renforcement arborisé". A la lecture du plan relatif à l'arborisation, on constate que des arbres sont prévus le long de la route Neuve et du chemin du Danube. Les objectifs du SDOL sont par conséquent respectés. On constate au surplus que, au plan quantitatif, il est prévu de planter 50 arbres et arbustes. Le projet respecte par conséquent l'art. 112 RPGA (applicable par renvoi de l'art. 37 du règlement communal sur le plan partiel d'affectation "Village de Renges" [RPPA]), qui exige au minimum 1 arbre pour chaque tranche ou fraction de 250 m

E. 2

p. 248 ; 135 V 172 consid. 6.4.1 p. 179 ; 135 I 233 consid. 3.2 p. 246; 130 II 65 consid. 4.2 p. 71; 129 II 114 consid. 3.1 p. 118; 129 III 55 consid. 3.1.1 p. 56/57 et les arrêts cités; AF.2008.0005 du 28 avril 2009 consid. 1b/bb p. 10 s.). bb) En l'espèce, on constate que le texte de l'art. 22 RPPA est clair et que le projet respecte cette disposition puisque les trois bâtiments ont une longueur inférieure à 20 m. Comme la municipalité l'a relevé dans sa réponse au recours, le fait que, vues sous certains angles, les façades se "chevauchent" et puissent donner l'apparence d'un mur continu n'est au surplus pas déterminant. Cet éventuel impact visuel ne saurait, au regard du texte clair de cette disposition, impliquer une violation de l'art. 22 RPPA, étant précisé que la distance minimale de 3 m entre bâtiments prévue par l'art. 19 al. 4 RPPA est largement respectée. On relèvera encore que l'élévation produite par les recourants à l'audience, qui a été réalisée par ces derniers et non pas par un professionnel, ne donne pas une juste image de la vision qu'on pourrait concrètement avoir. Partant, on ne saurait s'y référer pour juger du respect de l'art. 22 RPPA. c) Il résulte de ce qui précède que les griefs relatifs à l'art. 22 RPPA doivent également être écartés.

8. Les recourants soutiennent que le projet ne respecte pas l'art. 13 RPPA en raison de sa mauvaise harmonisation avec le bâtiment existant et de la sur-densification. L'art. 13 RPPA traite des conditions dans lesquelles des bâtiments qualifiés de "bien intégrés" peuvent être modifiés, démolis ou reconstruits. En l'occurrence, aucun des bâtiments qualifiés de "bien intégrés" n'est concerné par le projet, qui porte uniquement sur la réalisation de nouvelles constructions. Le grief relatif à l'art. 13 RPPA est par conséquent également infondé. 9. Les recourants se réservent de demander des compensations

financières si les nuisances dues au chantier devaient être telles qu'ils ne puissent plus profiter pleinement de leur bien. Ils invoquent à cet égard l'ATF 4C.358/2004 du 21 février 2005. D'éventuelles prétentions des voisins en réparation d'un dommage subi en raison des nuisances dues à un chantier relevant exclusivement du droit privé, le tribunal de céans n'est pas compétent pour se prononcer sur ce point. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner cette question plus avant. 10. Les recourants mettent en cause la réponse reçue au sujet

de l'indépendance des "entreprises qui seraient mandatées dans le cadre de leur opposition" et de la prise en charge des frais d'expertise qui, selon eux, devraient être assumés par les constructeurs. On ne voit pas quels sont les entreprises et les frais d'expertise auxquels les

recourants font allusion. Il ne ressort en tous les cas pas du dossier qu'une entreprise aurait été mandatée dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire dont l'intervention serait susceptible d'en mettre en cause la validité. Partant, ce grief doit également être écarté. 11. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté.

Conformément aux art. 49 et 55 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) 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. Les recourants devront en outre payer des dépens aux constructeurs intimés et à la Commune d'Ecublens, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtenu gain de cause.

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