

VD_OMNI AC.2017.0226 vom 5. Februar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0226

FR: VD_OMNI AC.2017.0226 du 5 février 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0226 del 5 febbraio 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____/Municipalité d'Orbe, I. _____, J. _____ | Admission du recours de voisins contre une décision municipale autorisant la construction d'un immeuble de 9 appartements avec 15 places de parc. Le garage, tel que prévu, ne respecte pas l'une des conditions réglementaires communales pour être considéré comme une construction souterraine (sur 75% de sa longueur, sa toiture ne sera pas recouverte d'une couche de terre de 40 cm). La surface de cette construction doit partant compter dans le calcul du COS, qui est dès lors dépassé. Les autres griefs soulevés (relatifs au défaut de transmission de la synthèse CAMAC et du permis de construire, à la pose de gabarits, à la hauteur des bâtiments, au nombre d'étages, à l'esthétique, aux places de stationnement, à l'accès, à la sécurité du trafic, à l'abattage d'arbres et aux aménagements extérieurs) doivent être écartés.

Erwägungen

E. 1

a) Dans un grief d'ordre formel, par des argumentations très proches, les recourants font grief à l'autorité intimée de ne pas leur avoir communiqué le permis de construire, la synthèse CAMAC, ainsi que les décisions des services cantonaux. Ils ignoreraient ainsi les conditions ou charges dont aurait été assorti ce permis (place de jeu et arborisation) et auraient été privés de se déterminer et de recourir cas échéant contre ces décisions. Les recourants G. _____ et consort se plaignent également du fait que les plans du 12 mai 2017 n'ont pas été versés au dossier, ce qui les empêcherait de se déterminer. aa) Selon l'art. 114 al. 1 LATC, à l'issue du délai prévu par cette disposition, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis de construire. D'après l'art. 116 al. 1 LATC, les auteurs d'oppositions motivées sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. Lorsqu'une autorisation spéciale d'un service de l'administration cantonale est requise, en plus de l'autorisation communale (permis de construire), l'art. 123 al. 3 LATC dispose que la décision cantonale est communiquée à la municipalité, qui doit la notifier selon les art. 114 à 116 LATC. Les art. 114 et 116 LATC ne sont pas respectés lorsque la municipalité se contente de déclarer qu'elle lève l'opposition sans délivrer le permis de construire, ni préciser les éventuelles conditions ou charges dont il sera assorti (TF 1C_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.1 et 2.3; arrêts AC.2016.0056 du 17 mai 2017 consid. 2a; AC.2015.0305 du 26 octobre 2016 consid. 1). La décision de délivrer l'autorisation de construire et la décision de lever les oppositions doivent en principe intervenir simultanément (TF 1C_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2; 1C_445/2014 précité consid. 2.3; arrêt AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 2;). L'art. 116 LATC n'est toutefois pas violé lorsque les recourants, même s'ils se sont vu communiquer les décisions

levant leurs oppositions sans le permis de construire, ont été avisés de l'existence de ce dernier et ont pu ou auraient pu en prendre connaissance et se déterminer à ce propos, et que le principe de la coordination matérielle a été respecté (cf. art. 25a al. 2 let. d de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]; arrêts AC.2016.0056 précité consid. 2a; AC.2014.0403 du 14 décembre 2016 consid. 2c; AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 2b). bb) L'autorité intimée a pris les décisions de lever les oppositions et de délivrer le permis de construire simultanément, dans sa séance du 16 mai 2017. Ces décisions ont été prises sur la base d'un même dossier et leur examen ne révèle aucune contradiction ou incohérence; en d'autres termes, la municipalité a veillé à la concordance matérielle de ces deux actes. En outre, le permis de construire, ainsi que la synthèse CAMAC figuraient au dossier de la municipalité et pouvaient ainsi être aisément consultés pendant le délai de recours, puis dans le cadre de la présente procédure de recours, avant que les recourants répliquent. Le même constat peut être fait en ce qui concerne les plans du 12 mai 2017, quand bien même il eût été souhaitable, dans un souci de transparence, que l'autorité donne la possibilité aux opposants de s'exprimer sur ces nouveaux documents avant de statuer. Les recourants n'ont donc pas subi d'inconvénient du fait de l'absence de transmission de la synthèse CAMAC, puis du permis de construire avec la décision levant leur opposition. On précisera par ailleurs que si les autorisations spéciales (au sens de l'art. 120 ss LATC) contenues dans la synthèse CAMAC sont soumises aux mêmes règles de notification que le permis de construire, ces exigences ne concernent toutefois pas le reste du contenu de ce document, à savoir les remarques de services cantonaux (au sujet de la place de jeux, de la gestion des eaux et des déchets de chantier, etc.) qui n'ont pas à délivrer une autorisation spéciale dans le cas particulier (cf. arrêt AC.2015.0307 précité consid. 2c). La synthèse CAMAC du 13 avril 2017 contient à cet égard uniquement une autorisation spéciale relative à la dispense de construction d'un abri PC, élément qui n'est pas litigieux. Dans ces circonstances, on ne saurait retenir un vice de procédure propre à justifier l'annulation de la décision attaquée. Le grief soulevé par les recourants doit conséquemment être rejeté. b) Les recourants G. _____ et consort dénoncent un second vice de forme, en ce sens que l'autorité intimée n'a pas prolongé le délai de mise à l'enquête suite à la pose complémentaire de gabarits le 7 mars 2017. aa) En l'absence de disposition dans le RPAC à ce propos, c'est l'art. 69 al. 3 LATC qui s'applique. Cette disposition prévoit que la municipalité peut exiger une maquette, un montage photographique ou la pose de gabarits en vue de l'enquête. bb) Les plans de construction au dossier d'enquête permettaient aux intéressés de se faire une idée concrète et suffisante quant à l'implantation de la construction projetée, à son volume et à son impact, en particulier s'agissant du garage souterrain. Dans la mesure où l'art. 69 al. 3 LATC confère à l'autorité communale une faculté laissée à son appréciation (cf. arrêt AC.2016.0316 du 21 juillet 2017), la municipalité aurait d'emblée pu renoncer à la pose de gabarits, ce qu'elle n'a pas fait puisque sept gabarits ont été installés le 10 février 2017. Partant, le fait qu'elle n'ait pas prolongé le délai d'enquête suite à la pose de deux gabarits complémentaires le 7 mars 2017 (à l'Est) ne saurait lui être reproché. Le grief doit donc être écarté. Pour les mêmes motifs, il n'a pas été donné suite à la requête des recourants A. _____ et consorts tendant au maintien des gabarits pour l'audience, le tribunal étant en mesure d'apprécier l'impact visuel du garage litigieux sur la base des plans et de la vision locale.

E. 2

Selon les explications fournies par le conseil de l'autorité intimée lors de l'audience, le projet autorisé correspond aux nouveaux plans du 12 mai 2017, documents dont le tribunal

de céans tiendra exclusivement compte dans son examen.

E. 3

Les recourants invoquent un dépassement du COS maximal autorisé. Ils considèrent que la surface du garage souterrain n'a à tort pas été prise en compte dans le calcul de la surface bâtie. Les recourants G. _____ et consort ajoutent qu'une terrasse devrait par ailleurs compter dans ce calcul. a) aa) Les indices ou coefficients d'occupation du sol (IOS ou COS) imposent un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface de la parcelle. Ils ont principalement pour but de réserver des espaces vierges de construction, ce qui permet d'assurer l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, le maintien d'espaces de détente et la sécurité du trafic (cf. Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, nos 865 et 867). Ils ont également pour fonction de permettre la création de dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (arrêts AC.2012.0261 du 27 juin 2013 consid. 4b/cc; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd). Ils garantissent ainsi une certaine qualité de l'espace à urbaniser et définissent les caractéristiques du tissu bâti (Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, 1988, p. 151-152; arrêts AC.2015.0296 du 31 août 2015 consid. 2b; AC.2014.0361 du 31 août 2015 consid. 2b; AC.2012.0261 précité consid. 4b/cc; AC.2010.0106 précité consid. 3d/dd). Il ressort de l'art. 47 al. 1 LATC que le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer de manière précise dans leurs plans et règlements d'affectation les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol, par quoi il faut entendre également la définition du coefficient d'occupation du sol (COS) (arrêt AC.2014.0286 du 10 décembre 2015 consid. 4d). Selon la jurisprudence cantonale constante, les communes peuvent préciser dans leurs règlements quels sont les éléments à prendre en compte dans la surface bâtie pour le calcul du COS. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction comme les perrons, seuils et balcons, ou les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et les garages enterrés. Un règlement communal peut procéder inversement, en définissant spécialement ce qui doit être inclus dans la surface bâtie (arrêts AC.2015.0296 du 8 février 2017 consid. 5a; AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 4b et les réf. cit.). bb) L'art. 23 RPAC est ainsi rédigé: " La surface bâtie ne peut excéder le 1/5 de la surface totale de la parcelle. Il n'est pas tenu compte, dans le calcul de la surface bâtie, des abris de protection civile et des garages souterrains, des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, ainsi que des installations sportives ou de loisirs à ciel ouvert. Les autres dépendances définies à l'article 39 du règlement cantonal (RATC) seront comptées dans le calcul de la surface bâtie pour le 50% de leur surface. Sont considérés comme garages souterrains les garages dont une face au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé et dont la moitié au moins du volume est située au-dessous du niveau du terrain naturel. Leur toiture doit de plus être recouverte d'une couche de terre végétale d'une épaisseur égale ou supérieure à 40 cm., à moins qu'elle ne serve de voie d'accès. La distance minimum dès la façade visible est de 5 m. Pour les autres façades, cette distance est de 3 m.; elle peut être réduite par accord entre voisins. " cc) Selon l'art. 97 al. 4 LATC, les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol. b) aa) En l'espèce, compte tenu de la surface de la parcelle de 1'655 m², la surface bâtie maximale réglementaire autorisée s'élève à 331 m² (art. 23 al. 1 RPAC). Répondant manifestement aux exigences du label "minergie" selon les pièces au dossier, le projet peut bénéficier d'un bonus de 5% dans le

calcul du COS (art. 97 al. 4 LATC), ce qui permet d'augmenter la surface bâtie maximale à 347.55 m². La surface bâtie énoncée dans le formulaire de demande de permis est de 347 m². bb) S'agissant de la terrasse prenant place sur le garage, c'est à raison que l'autorité intimée n'en a pas tenu compte dans le calcul du COS. L'art. 23 al. 2 RPAC prévoit en effet que les terrasses non couvertes ne comptent pas dans le calcul de la surface bâtie. En l'occurrence, l'on ne saurait considérer la terrasse prévue comme étant "couverte" du seul fait qu'elle sera surplombée, de facto, par le balcon de l'étage supérieur (cf. en ce sens l'arrêt AC.2015.0296 précité consid. 4b/bb). Il n'y a au surplus pas lieu de retenir que, de par sa volumétrie, cette terrasse apparaîtra comme un volume supplémentaire du bâtiment qui doit être pris en compte dans la surface bâtie. Le grief soulevé par les recourants G. _____ et consort doit partant être rejeté. c) S'agissant du garage, les recourants A. _____ et consorts considèrent qu'il présente trois faces "dégagées", les recourants G. _____ et consort parlant pour leur part de trois faces "visibles". La lecture des plans fait apparaître que seule une face du garage sera "entièrement visible" selon la lettre de l'art. 23 al. 4 RPAC, les deux autres faces devant être considérées comme partiellement visibles. La première des conditions posées par le RPAC à la reconnaissance d'un garage souterrain est par conséquent remplie, ceci conduisant au rejet du grief formulé ci-dessus. d) Les recourants A. _____ et consorts soutiennent, calculs à l'appui, que le volume du garage sous le terrain naturel n'atteindrait qu'une proportion de 43%. Insistant sur plusieurs incohérences ressortant des plans joints aux calculs effectués le 21 avril 2017 par l'architecte des constructeurs, ils font en outre valoir que cet architecte aurait à tort retenu dans ses calculs le volume du garage situé sous le bâtiment d'habitation. Le garage en cause doit être considéré dans sa globalité, comme formant une entité. Dans ces conditions, il ne se justifie pas, pour calculer la proportion de son volume purement souterrain, de dissocier la partie de cette construction prenant place sous le bâtiment d'habitation de celle accolée à celui-ci. Le calcul effectué le 21 avril 2017 par l'architecte des constructeurs et son résultat doivent ainsi être confirmés. Il s'ensuit que la deuxième condition posée par l'art. 23 al. 4 RPAC pour considérer que l'on est en présence d'un garage souterrain – à savoir que la moitié de son volume au moins est située sous le niveau du terrain naturel – est satisfaite. Le grief doit être rejeté. e) Les recourants A. _____ et consorts soutiennent que la toiture du garage ne sera que partiellement recouverte de terre. Il ressort des plans de construction (coupe AA) que sur une longueur totale de 7.20 m, la toiture du garage ne sera pas recouverte des 40 cm de terre préconisés par l'art. 23 al. 4 in fine RPAC sur une distance de 5.20 m; la proportion de la couverture non réglementaire s'élève ainsi à près de 74%. Le projet prévoit en effet sur la toiture du garage une terrasse longue de 2.50 m, comportant un revêtement minéral, qui prendra place devant le bâtiment d'habitation sans servir de voie d'accès à ce dernier. Les plans indiquent ensuite que sur une longueur additionnelle 2.70 m, l'épaisseur réglementaire de 40 cm de terre ne sera pas respectée. Faute pour le garage prévu de répondre à la troisième condition posée à l'art. 23 al. 4 RPAC, cette construction ne peut être considérée comme souterraine et doit par conséquent compter dans le calcul du COS. Il s'ensuit que le COS maximal autorisé en l'espèce n'est pas respecté. Le grief des recourants doit sur ce point être admis. Dans ces circonstances, le tribunal se dispensera d'examiner plus avant les arguments des recourants en lien avec l'art. 84 LATC.

E. 4

Hauteur des façades Aux termes de l'article 25 RPAC, «la hauteur des façades à la corniche réelle ou fictive ne dépasse pas 10 m.» Selon les plans du projet querellé, l'altitude à la corniche est de 488.30 m. Pour calculer le barycentre, il faut tenir compte de l'altitude du

terrain naturel aux angles de la construction ou du terrain aménagé si ce dernier est inférieur au terrain naturel. Si l'excroissance du garage était assimilé à un volume enterré – quod non à notre estime (...) -, les quatre angles à prendre en compte donneraient une altitude maximale à la corniche de 488.61 m. Par contre, si le volume de l'excroissance du garage n'est pas considéré comme enterré – ce qui correspond selon nous à la réalité du projet litigieux -, l'intégration des deux points des angles du garage donnera une altitude maximale à la corniche de 488.19 m. Par conséquent la construction projetée est trop élevée. " a) Selon l'art. 25 RPAC, la hauteur des façades à la corniche réelle ou fictive ne dépassera pas 10 m. L'art. 57 RPAC prévoit que la hauteur à la corniche ou au faîte est mesurée à partir de la cote moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai occupé par la construction. Les cotes d'altitude aux angles, ainsi que celle du point de référence sont reportées par le géomètre sur le plan de situation; les cotes d'altitude de la corniche et du faîte sont indiquées sur le plan de l'architecte. b) Selon les vérifications effectuées par les assesseurs spécialisés du tribunal, les calculs effectués par les opposants A. _____ ne peuvent a priori être tenus pour corrects. Quoiqu'il en soit, même à tenir compte des cotes d'altitude aux angles du garage, la hauteur du bâtiment projeté à la corniche demeure dans les limites fixées par le RPAC. Le grief soulevé, infondé, doit ainsi être rejeté.

E. 5

S'agissant du nombre d'étages, les recourants G. _____ et consort relèvent que l'autorité intimée a retenu que l'art. 24 RPAC était respecté car le bâtiment d'habitation compte deux étages sur rez-de-chaussée et que les combles ne sont pas habitables, ceci tout en se référant aux principes de densification imposés par la LAT révisée. Ils remettent en cause cette appréciation, en indiquant que l'important volume des combles (env. 1'000 m³), non habitable, constitue une perte de surface, contraire aux principes de densification du territoire. Ils soulignent qu'une réduction d'un étage et la modification de la toiture permettrait de respecter les principes des nouvelles dispositions de la LAT. a) L'art. 24 RPAC, qui concerne le nombre d'étage, prévoit ce qui suit: " Le nombre d'étages est limité à deux sur rez-de-chaussée, soit trois niveaux au total. Les combles ne sont en principe pas habitables. Toutefois, la Municipalité peut autoriser l'aménagement pour l'habitation: soit d'un niveau de combles comptant alors comme troisième niveau; soit d'un niveau de combles comptant comme niveau supplémentaire, à condition qu'il en résulte une solution plus satisfaisante, au point de vue architectural et esthétique que celle d'un bâtiment de trois niveaux sous la corniche et pour autant que cette solution soit compatible avec le caractère des immeubles voisins; la hauteur au faîte ne devra pas dans ce cas dépasser 13.50 m. Sur les terrains à forte pente ou lorsqu'il existe une grande différence d'altitude entre la voie et le terrain constructible, la Municipalité peut autoriser la réalisation de quatre niveaux au maximum pour autant que cette mesure s'inscrive dans le cadre d'un aménagement cohérent du quartier ou de la rue où se situe le projet et que les proportions du bâtiment soient acceptables. " b) Les combles n'étant pas habitables (à tout le moins pas pour l'instant), la construction prévue respecte l'art. 24 RPAC, ce que les recourants G. _____ et consort ne contestent au demeurant pas. Leurs développements quant à une perte de surface sous l'angle de la LAT ne sont au surplus pas pertinents s'agissant du respect de cette disposition réglementaire et relèvent tout au plus de l'opportunité. Or, le tribunal de céans n'est pas compétent pour examiner une décision municipale relative à la délivrance d'un permis de construire sous l'angle de l'opportunité (cf. art. 98 al.1 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD ; RSV 173.36])

E. 6

).

E. 7

Les recourants mettent en cause le projet sous l'angle de l'esthétisme et de l'intégration. Les recourants G. _____ et consort tiennent les dimensions du bâtiment pour disproportionnées et reprochent à l'autorité intimée de ne pas avoir abordé, dans la décision querellée, la question de son intégration dans le quartier, point pourtant soulevé dans les oppositions. Ils invoquent une violation des art. 86 LATC et 62 RPAC. Les recourants A. _____ et consorts soutiennent pour leur part que le bâtiment projeté, dépourvu d'avant-toit, accentue l'impression d'écrasement de l'environnement bâti. A leur sens, la hauteur de cette construction pourrait être réduite par un enfoncement de celle-ci dans le terrain, qui aurait pour effet d'atténuer son impact, ainsi que celui du garage. La pente de la toiture pourrait aussi, cas échéant, être réduite. Les recourants soulignent également de concert que la parcelle destinée à accueillir la construction, sise à la limite de deux zones (d'habitation collective et de villas), est entourée – y compris dans la zone d'habitation collective – de bâtiments de dimensions réduites. a) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Au plan communal, l'art. 19 RPAC prévoit que la zone d'habitation collective est destinée à l'habitation collective (al. 1). Des villas conformes aux prescriptions réglementaires de la zone "villas" peuvent y être autorisées, ainsi que des établissements artisanaux ou commerciaux, pour autant qu'ils ne portent pas préjudice à l'habitation et ne compromettent pas le caractère du quartier (al. 2). A teneur de l'art. 62 RPAC, la Municipalité peut prendre des dispositions exceptionnelles pour sauvegarder l'esthétique d'un quartier ou pour tenir compte de situations acquises, notamment à la limite de deux zones. L'art. 65 RPAC indique pour sa part que la Municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; arrêts AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b; AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne

peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet – l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; AC.2016.0052 précité consid. 2b; AC.2014.0208 précité consid. 4a; AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 consid. 2 et les réf. cit.). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; arrêts précités AC.2016.0052, AC.2014.0208). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêts AC.2016.0316 du 21 juillet 2017 consid. 11b; AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 11a/bb). c) La vision locale a permis de constater que l'environnement construit de la parcelle n° 2115 se compose de bâtiments dont l'architecture et les dimensions sont relativement disparates, soit des villas mais également à proximité un immeuble très volumineux – au gabarit même plus important que la construction prévue. La municipalité n'a dès lors pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le volume du bâtiment projeté est admissible et ne posera pas de problème d'intégration par rapport au tissu bâti environnant susceptible de justifier le refus du permis de construire. Sur ce point, on peut encore relever que le fait que les propriétaires des parcelles voisines, en zone de villas ou d'habitation collective, n'aient pas exploité tout le potentiel constructible permis par la réglementation communale ne saurait faire échec à la construction de bâtiments aux dimensions plus importantes, dès le moment où ceux-ci respectent les exigences réglementaires relatives à la zone concernée. Certes la vision locale a-t-elle permis de constater un impact important de la future construction sur la vue dont bénéficie aujourd'hui le recourant G._____. Il s'impose toutefois de rappeler que le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions (cf. arrêts AC.2014.0264 du 13 mars 2015 consid. 3; AC.2007.0083 du 31 mars 2008 consid. 4c et 5). De manière générale, la vision locale a au surplus montré que le bâti environnant ne présente pas d'intérêt particulier, de sorte que l'on ne se trouve pas dans une situation où il s'imposerait de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui feraient défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction. S'agissant enfin de la situation de la parcelle à construire, en limite de deux zones distinctes, on relèvera que l'art. 62 RPAC confère un pouvoir d'appréciation à la municipalité, dont elle n'a pas abusé dans le cas d'espèce compte tenu des considérations précitées. d) Vu ce qui précède, les griefs des recourants relatifs à l'esthétique et l'intégration du bâtiment projeté ne sont pas fondés.

E. 8

Les recourants invoquent divers griefs en lien avec les places de stationnement extérieures.

a) L'art. 27 RPAC, consacré aux places de parc, est formulé comme suit: " La Municipalité peut fixer le nombre de places de parc pour véhicules que les propriétaires doivent aménager à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum une place de parc et demie par logement. Sauf convention contraire, les places de stationnement doivent être implantées en arrière de la limite des constructions fixée le long des voies de circulation. " L'art. 61 RPAC prévoit que la municipalité peut interdire la construction de garages ou l'aménagement de places de parc si l'accès sur les voies publiques ou privées présente un danger pour la circulation; elle peut prescrire une sortie unique pour les groupes de garages ou parcs qui prendraient accès sur le trottoir. b) Les recourants G._____ et consort relèvent que l'autorité intimée n'indique pas quelles mesures seront prises pour pallier au manque de places de stationnement dans le quartier (vu la suppression des deux places visiteurs) et aux probables stationnements sauvages aux alentours de la parcelle à construire. Les deux places supprimées suite au prononcé de la décision attaquée étaient celles dévolues aux visiteurs. L'art. 27 RPAC exige uniquement un nombre de places minimal en fonction du nombre de logements, condition respectée en l'espèce puisque 15 places (10 souterraines et 5 extérieures) sont prévues pour le projet qui compte 9 logements. Rien n'est en revanche stipulé s'agissant des places visiteurs, de sorte qu'on ne saurait reprocher aux constructeurs un quelconque déficit à cet égard; cas échéant, la place supplémentaire créée pourra être utilisée comme place visiteurs. Quant au risque de "stationnement sauvage" de véhicules redouté par les recourants, celui-ci n'est pas déterminant. Ainsi que cela ressort de la jurisprudence, ce risque relève du maintien de l'ordre public et non pas de la police des constructions (cf. arrêts AC.2016.0359 du 31 août 2017 consid. 7d/bb; AC.2014.0314 du 4 septembre 2015 consid. 5b/bb; AC.2012.0143 du 28 janvier 2013 consid. 3). c) Les recourants soutiennent que les cinq places de parc extérieures ne respectent pas les limites fixées par la LRou. Afin de répondre aux exigences de l'art. 27 RPAC, les cinq places de parc extérieures situées le long du chemin du Coteau ont été déplacées en arrière de la limite des constructions fixée le long des voies de circulation (cf. ch. 2 du permis de construire; plans du 12 mai 2017). En l'absence de plans fixant la limite des constructions, l'autorité intimée a à juste titre considéré que la "limite de constructions" mentionnée à l'art. 27 RPAC correspondait à la distance prévue par les art. 36 al. 1 let. c et al. 2 LRou, soit 7 m par rapport à l'axe de la chaussée, distance en l'espèce observée. Cette interprétation ne prêtant pas le flanc à la critique, le grief doit également être rejeté. 9. Les recourants G._____ et consort invoquent une surcharge de trafic (actuelle et future) sur les chemins de la Magnenette et du Coteau. Ils font valoir une violation de l'art. 104 LATC et requièrent la production par l'autorité intimée des études et réflexions menées à propos de la circulation dans le quartier avec l'indication des divers projets prévus dans le secteur. a) Conformément aux art. 22 al. 2 let. b LAT et 104 al. 3 LATC, la municipalité ne peut accorder le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de cette dernière. Selon l'art. 19 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Selon la jurisprudence, 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 (cf. ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; 121 I 65 consid. 3a p. 68 et les réf. cit.; TF 1C_245/2014 du 10 novembre 2014 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 (TF 1C_36/2010 du 18 février 2011 consid. 4.1). Les infrastructures doivent ainsi être adaptées aux possibilités de construire offertes par le plan des zones. 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 (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; arrêts AC.2016 du 21 mars 2017 consid. 4a; AC.2016.0219 du 19 janvier 2017 consid. 3a). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante, dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers, ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi 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 (TF 1C_243/213 du 27 septembre 2013 consid. 5.1; arrêts AC.2016.0193 du 21 mars 2017 consid. 1a/bb; AC.2015.0192 du

E. 9

Les recourants mettent en cause l'abattage d'arbres qui est prévu et les plantations compensatoires projetées. a) aa) L'art. 5 let. b de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RSV 450.11) prévoit que sont protégés les arbres que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent. L'art. 6 LPNMS autorise l'abattage des arbres protégés comme suit: " 1 L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). 2 L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. 3 Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage. " L'art. 15 du règlement d'application de la LPNMS du 22 mars 1989 (RLPNMS; RSV 450.11.1) est ainsi rédigé: " 1 L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque: 1. la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive; 2. la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles; 3. le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation; 4. des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire

d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. 2 Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage. " En application de ces principes, la commune d'Orbe a adopté en 2008 un règlement sur le classement communal des arbres (ci-après: RC). Celui-ci protège tous les arbres de 30 cm de diamètre et plus, mesurés à 1,30 m. du sol, les cordons boisés, les boqueteaux, ainsi que les haies vives (art. 2 RC). L'abattage d'arbres protégés ne peut être effectué qu'avec l'autorisation de la municipalité (art. 3 RC). A teneur de l'art. 4 RC, la requête d'autorisation d'abattage doit être adressée par écrit à la municipalité, dûment motivée et accompagnée d'un plan de situation ou d'un croquis précisant l'emplacement d'un ou des arbres ou plantations protégés à abattre (al. 1). La demande est affichée au pilier public durant vingt jours; la municipalité statue sur la demande et sur les oppositions éventuelles (al. 2). La municipalité accorde l'autorisation lorsque l'une ou l'autre des conditions indiquées à l'art. 6 LPNMS, ou dans ses dispositions d'application, sont réalisées (al. 3). Enfin, l'art. 5 RC règle l'obligation pour le bénéficiaire de l'autorisation d'abattage de procéder, à ses frais, à une arborisation compensatoire déterminée d'entente avec la municipalité (nombre, essence, surface, fonction, délai d'exécution). bb) Selon la jurisprudence, les conditions énumérées à l'art. 15 RLPNMS ne sont pas exhaustives; l'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression (arrêt AC.2013.0431 du 27 janvier 2015 consid. 2a). Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage et sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), l'autorité communale procède ainsi à une pesée complète des intérêts en présence et détermine si l'intérêt public à la protection des arbres en cause l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs. Doit notamment être pris en considération l'intérêt public, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions (ATF 1C_477/2009 du 17 juin 2010 consid. 4.5; 1C_24/2009 du 29 avril 2009 consid. 5) ; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. arrêts AC.2012.0261 du 27 juin 2013 consid. 2a; AC.2011.0020 du 21 novembre 2011 consid. 4a; AC.2009.0289 du 31 mai 2010 consid. 8; AC.2009.0254 du 12 mai 2010 consid. 5; AC.2007.0102 du 23 décembre 2008 consid. 8; AC.2007.0159 du 4 mars 2008 consid. 2). Dans certains arrêts (notamment AC.2005.0260 du 18 décembre 2006 cité par les recourants), le Tribunal administratif avait fixé à 50% la limite de la perte des possibilités de construire pour conclure à l'octroi ou au refus de l'autorisation d'abattage. Le Tribunal fédéral a toutefois relativisé cette jurisprudence, au demeurant isolée, en relevant que cette limite ne pouvait pas être imposée comme une règle générale (cf. ATF 1C_477/2009 précité consid. 4.5). b) La parcelle n° 2115 compte quatre arbres protégés. Il s'agit d'un cèdre (de 62 cm de diamètre), de deux arbres fruitiers (de 49 cm et 64 cm de diamètre) et d'un bouleau (de 36 cm de diamètre) (cf. rapport du service forestier communal du 13 février 2017). c) Les recourants A._____ et consorts soutiennent que le plan de situation ne renseigne pas sur les arbres conservés ou abattus. aa)

L'art. 69 al. 1 ch. 1 let. g du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1) prévoit que fait partie des pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire un plan de situation extrait du plan cadastral, portant notamment l'emplacement des arbres protégés et de tous les arbres d'un diamètre supérieur à 0,30m (mesuré à 1m du sol), des boqueteaux et des haies vives dont la construction projetée entraînerait l'abattage ainsi que la limite de l'aire forestière et de toutes surfaces soumises au régime forestier. A teneur de l'art. 66 bis RPAC, les aménagements extérieurs (mouvements de terre, murs, places, terrasses, voie d'accès, cheminements, clôtures, enseignes) et les plantations figurent sur les projets mis à l'enquête publique; ils font partie intégrante du permis de construire. bb) Le plan de situation du 16 novembre 2016 établi par un géomètre indique les quatre arbres à abattre et l'emplacement des quatre nouveaux sujets à planter. Le premier argument des recourants A. _____ et consorts doit par conséquent être rejeté. d) Les recourants G. _____ et consort relèvent que le cèdre à abattre sera remplacé au même endroit, ce qui porte à croire que son abattage n'est pas nécessaire. La vision locale a à cet égard permis de constater que le maintien du cèdre trentenaire protégé, planté au Sud-Ouest de la parcelle, rendrait impossible la construction du bâtiment d'habitation projeté, respectivement limiterait le potentiel constructible maximal de la parcelle en cause. En d'autres termes, la conservation de cet arbre ne permettrait plus de réaliser un projet correspondant à une occupation rationnelle, judicieuse et harmonieuse de la parcelle et porterait atteinte à l'intérêt public à la densification des constructions. En outre, les plantations compensatoires (au sens de l'art. 6 al. 2 LPNMS et 5 RC) exigées par l'autorité intimée permettraient vraisemblablement de suppléer à satisfaction à la perte de ce sujet. Partant, le grief des recourants G. _____ et consort doit être rejeté. e) Les recourants G. _____ et consort soutiennent que si la décision levant leur opposition indique que la décision d'abattage et la compensation seront définies en collaboration avec le service forestier, aucune décision dudit service ne compte au dossier, ni ne ressort du permis de construire sous forme de condition. La pratique (constante, cf. pv. d'audience) de l'autorité intimée selon laquelle la nature des essences à replanter n'a pas à être déterminée au stade de la procédure d'enquête, mais qu'elle peut l'être ultérieurement d'entente avec le service forestier n'apparaît pas critiquable et ne saurait quoi qu'il en soit conduire à l'annulation du permis de construire, sous peine de formalisme excessif. Le grief formulé doit ainsi être écarté.

E. 10

Les recourants A. _____ et consorts soutiennent que le plan des aménagements extérieurs ne renseigne pas suffisamment sur la manière dont s'articulera la zone dédiée à la future place de jeu, celui-ci ne figurant que deux ou trois esquisses d'éléments, en plein talus. a) Selon l'art. 27 bis RPAC, les bâtiments d'habitation comprenant plusieurs logements doivent être dotés d'une place de jeu et de détente réservée aux habitants. La Municipalité peut fixer la superficie minimum de cet équipement; elle peut renoncer à l'exiger à proximité d'un équipement public correspondant. b) Le plan des aménagements extérieurs (tant dans sa version du 1^{er} février que dans celle du 12 mai 2017) localise clairement, au Sud-Est de la parcelle, un espace dévolu à la future place de jeu, dont il n'est pas contesté que la surface est suffisante. Ce plan répond ainsi aux exigences en la matière, les recourants ayant été renseignés à satisfaction sur l'emplacement de l'aire de jeu. Le permis de construire impose en outre le respect des prescriptions émises par le service cantonal de l'éducation physique et du sport (ch. 4). Dans ces conditions, l'art. 27 bis RPAC est respecté. Il ne s'impose au surplus pas de connaître à ce stade la nature et l'emplacement

exacts des diverses structures (balançoires, toboggans, etc.) qui seront installées. Le grief doit ainsi être rejeté.

E. 11

Il résulte des considérants qui précèdent que, compte tenu de la violation de l'art. 23 RPAC relatif au COS, les recours doivent être admis et les décisions de la Municipalité d'Orbe des 16 mai 2017 et 18 mai 2017, délivrant un permis de construire et levant les oppositions, annulées. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêts AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 16; AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 9). Il appartient en conséquence aux propriétaires, qui succombent, de supporter les frais de justice. Les recourants, obtenant gain de cause en ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens, à la charge des propriétaires.

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