

VD_OMNI AC.2017.0235 vom 23. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0235

FR: VD_OMNI AC.2017.0235 du 23 juillet 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0235 del 23 luglio 2018

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____/Municipalité de Villars-le-Terroir, F. _____, G. _____ | Recours contre une décision municipale levant les oppositions et autorisant la construction d'un immeuble de quatre logements et d'une surface artisanale, avec parking souterrain et places de parc. L'art. 3.2 RPGA permet, à certaines conditions, de dépasser l'indice d'utilisation du sol en zone village afin de conserver le volume bâti existant. Le bâtiment projeté, d'un gabarit analogue à celui voué à être démoli, est conforme à cette disposition; pas d'abus par la municipalité de son large pouvoir d'appréciation. Offre en places de parc du projet dépassant d'un peu plus de 60 % le nombre de places devant être aménagées selon l'art. 8.3 RPGA et la norme VSS à laquelle il renvoie; dépassement trop important pour considérer qu'il s'inscrit dans la marge d'appréciation dont dispose la municipalité. Admission partielle du recours, réforme de la décision attaquée en ce sens que le nombre de places de stationnement est réduit et confirmation de cette décision pour le surplus.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Les requérants A. _____ et E. _____ sont propriétaires des parcelles n° 44, n° 45, n° 601 et n° 602, respectivement des parcelles n° 42 et n° 47, qui jouxtent la parcelle n° 50 sur laquelle est prévue la construction litigieuse ou sont situées à proximité de cette parcelle. Ils ont participé à la procédure devant l'autorité intimée. La qualité pour recourir doit donc leur être reconnue (art. 75 al. 1 let. a et 99 LPA-VD). B. _____, C. _____ et D. _____ indiquent être locataires de certains immeubles propriété de A. _____, ce qui n'est toutefois pas établi par le dossier. La question de leur qualité pour recourir peut cependant demeurer indéterminée en l'occurrence, puisque A. _____ et E. _____ ont qualité pour recourir. Le recours a pour le surplus été formé dans le délai légal et le respect des formes prescrites (art. 79 al. 1, 95 et 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

a) Les requérants requièrent la tenue d'une audience d'inspection locale. b) D'après l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1). A ce titre, elles peuvent présenter des offres de preuve au plus tard jusqu'à la clôture de l'instruction (al. 2 let. d). L'autorité doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (al. 3). La garantie constitutionnelle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.; art. 17 al. 2 Cst.-VD) comprend le droit pour la partie intéressée de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision touchant sa situation juridique ne soit prise, de produire des preuves pertinentes,

d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 139 II 489 consid. 3.3; 137 IV 33 consid. 9.2). La garantie du droit d'être entendu n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 137 III 208 consid. 2.2). c) La Cour de droit administratif et public s'estime suffisamment renseignée en l'espèce pour statuer en toute connaissance de cause sur la base du dossier, ainsi que cela ressort des motifs exposés ci-après, auxquels il est renvoyé. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de donner suite à la réquisition des recourants.

E. 3

a) Les recourants s'opposent à la mutation consistant à relier les parcelles n° 43 et n° 51 par une très étroite bande de terrain à détacher de la parcelle n° 50. Selon eux, le bâtiment érigé sur la parcelle n° 43 fait l'objet d'un projet de rénovation et l'objectif de la mutation projetée serait d'augmenter considérablement les possibilités de bâtir sur cette parcelle. b) Aux termes de l'art. 79 al. 2 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), le recourant ne peut pas prendre des conclusions qui sortent du cadre fixé par la décision attaquée. Il peut en revanche présenter des allégués et moyens de preuve qui n'ont pas été invoqués jusque-là. En procédure administrative, l'objet du litige est défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci. Selon le principe de l'unité de la procédure, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous forme de décision. L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais pas étendu, ni modifié (ATF 136 V 362 consid. 3.4.2). Ainsi, le juge administratif n'entre pas en matière sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet du litige qui lui est soumis (ATF 134 V 418 consid. 5.2.1; 125 V 413 consid. 1a et les références citées; v. également Bovay / Blanchard / Grisel / Rapin, Procédure administrative vaudoise, LPA-VD annotée, Bâle 2012, ch. 3.1 ad art. 79 LPA-VD). c) La parcelle n° 43 a une superficie de 260 m². Après le regroupement projeté avec la parcelle n° 51, actuellement non construite, la superficie de cette parcelle sera doublée. Il est vrai que la forme de la nouvelle parcelle sera particulière, puisque les anciens biens-fonds n° 43 et n° 51 seront reliés par une très étroite bande de terrain, d'une longueur de 24 m environ mais dont la largeur sera inférieure à 1 m. Cela étant, l'argument relatif à la non-conformité d'un potentiel projet de transformation du bâtiment érigé sur la parcelle n° 43 avec les dispositions réglementaires en matière de capacité constructive excède l'objet du litige et n'a pas à être examiné par le tribunal. D'ailleurs les recourants eux-mêmes admettent que le projet de construction auquel ils s'opposent ne concerne pas directement la parcelle n° 43. Ce grief est donc irrecevable.

E. 4

décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). L'art. 3.2 RPGA constitue une *lex specialis* par rapport à la règle générale de l'art. 3.1 RPGA, selon laquelle l'indice d'utilisation du sol est limité à 0,50 en zone village, et il s'applique en l'occurrence, s'agissant d'un projet de démolition d'un bâtiment agricole

ancien, qui sera remplacé par un bâtiment affecté pour partie à l'artisanat et pour partie au logement. Pour le surplus, l'implantation sur la parcelle n° 50 de la construction projetée correspond quasiment à celle du bâtiment qui sera démoli. Certes, il résulte du plan des "volumes" du 13 septembre 2016, produit par les constructeurs à l'appui de leurs déterminations suite aux oppositions, postérieurement à la mise à l'enquête complémentaire du projet, que la construction projetée sera un peu plus haute que le bâtiment existant (de moins d'1 m). Elle sera également un peu plus large dans sa partie supérieure (1 m 50 environ). Cela étant, toujours selon le plan des "volumes", le volume projeté apparent (2'118 m³) correspondra au volume existant (2'124 m³). Les recourants ne contestent d'ailleurs pas que le volume bâti du bâtiment existant correspond à peu près au volume de la construction projetée. Compte tenu de ces éléments, la municipalité n'a pas abusé du large pouvoir d'appréciation dont elle dispose dans l'interprétation de la réglementation communale en retenant que la construction d'un bâtiment d'un gabarit analogue à celui voué à être démoli est conforme à l'art. 3.2 RPGA. Cette disposition, au vu de son libellé, n'exige en effet pas une configuration en tous points absolument identique du bâtiment ni le respect exact des gabarits après reconstruction. Les recourants soutiennent par ailleurs en vain que les conditions de l'art. 3.2 RPGA ne sont pas remplies, au motif que la surface de la parcelle serait suffisante pour construire des appartements en respectant l'indice d'utilisation du sol. L'art. 3.2 RPGA permet justement un dépassement de cet indice lorsqu'il s'agit de maintenir le volume bâti existant, y compris en cas de reconstruction. En outre, si le projet prévoit de modifier les limites nord-ouest et nord-est de la parcelle n° 50, la surface totale de la parcelle, soit 1'218 m², ne sera pas modifiée. Finalement, les recourants ne prétendent pas que le projet porterait atteinte aux caractéristiques du centre du village, ni que les équipements nécessaires seraient insuffisants. Les griefs relatifs au non-respect de l'indice d'utilisation du sol doivent donc être rejetés.

E. 5

a) Les recourants contestent par ailleurs le nombre de places de parc; selon eux, le projet ne devrait pas comporter plus de 12 places, alors que 21 places sont prévues. De l'avis de la municipalité et des constructeurs, le nombre de places de stationnement prévu selon le RPGA constitue un minimum, qu'il serait possible de dépasser. b) l'art. 8.3 RPGA relatif aux places de stationnement pour véhicules à la teneur suivante: al. 1 Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules. La capacité de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés de la construction. al. 2 Dans la règle, les normes suivantes sont applicables : - bâtiments d'habitation, pour les habitants : 2 places par logement; pour les visiteurs : 1 place pour 2 logements, mais au minimum 2 places par bâtiment; - autres bâtiments ou : selon normes de l'Union suisse des professionnels autres affectations de la route [...] Selon la norme de l'Union des professionnels suisses de la route (norme VSS) 640 281 "Stationnement / Offre en cas de stationnement pour les voitures de tourisme", pour une affectation à l'artisanat, l'offre en cas de stationnement doit correspondre à une place pour le personnel et à 0,2 place pour les visiteurs par 100 m² de surface brute de plancher (p. 14). La surface brute de plancher correspond au total de toutes les surfaces à tous les niveaux sous et hors sol (y compris les murs et les parois) servant ou pouvant servir aux différentes affectations (p. ex. logement, travail; ch. 5.5 p. 6). Le nombre de cases de stationnement est par ailleurs arrondi à l'entier supérieur (ch. 9.3 p. 11). c) En application de l'art. 8.3 al. 2 RPGA, huit places de stationnement pour les habitants des quatre appartements projetés et deux places pour leurs visiteurs devraient en principe être prévues,

soit dix places au total pour la partie du bâtiment affectée à l'habitation. S'agissant de la surface commerciale de 157 m², deux places de parc sont nécessaires pour le personnel et 0,4 place pour les visiteurs selon la norme VSS précitée, à savoir trois places de stationnement au total puisque le nombre de cases doit être arrondi à l'entier supérieur. C'est donc treize places de parc au total qui devraient être aménagées pour répondre aux besoins des usagers du bâtiment projeté selon les normes précitées. Certes, on peut admettre que de par son libellé ("dans la règle"), l'art. 8.3 al. 2 RPGA confère une certaine marge d'appréciation à la municipalité. Avec 21 places de parc, soit huit de plus que ce que prévoit le règlement communal et la norme VSS à laquelle il renvoie, l'offre en places de stationnement du projet litigieux dépasse toutefois d'un peu plus de 60 % les normes applicables. Il s'agit d'un dépassement trop important pour pouvoir encore considérer qu'il s'inscrit dans la marge d'appréciation dont dispose la municipalité dans l'application de sa réglementation. Ce d'autant que la capacité des équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés de la construction selon l'art. 8.3 al. 1 RPGA et que ni la municipalité ni les constructeurs n'exposent pour quelles raisons les besoins en matière de places de parc des futurs usagers du bâtiment projeté seraient supérieurs aux normes réglementaires applicables. Compte tenu du large pouvoir d'appréciation de la municipalité ainsi que de la faible desserte en transports publics de la Commune de Villars-le-Terroir, deux places de parc supplémentaires au maximum peuvent être admises, en sus des treize places précitées, soit au total quinze places de stationnement. Six places de parc devront en revanche être supprimées. Le recours doit donc être admis sur ce point et la décision attaquée réformée en ce sens que le nombre de places de stationnement est fixé à 15 places au maximum au lieu de 21.

E. 6

a) Les recourants invoquent encore l'absence d'un plan des aménagements extérieurs, de sorte qu'il ne serait pas possible de vérifier le respect de l'art. 7.1 al. 2 RPGA b) Aux termes de l'art. 7.1 al. 2 RPGA, qui régit les aménagements extérieurs, dans la règle, les surfaces libres de construction se répartissent comme suit: 50 % au moins en nature de jardin, pré, verger; 50 % au plus en nature de place, cour, voie de circulation. c) Les aménagements extérieurs projetés figurent sur le plan "extérieurs et canalisations", lequel est suffisant. Les recourants n'indiquent par ailleurs pas en quoi les proportions fixées à l'art. 7.1 al. 2 RPGA ne seraient pas respectées en l'occurrence, alors que le projet apparaît respecter cette disposition. A cela s'ajoute qu'avec la suppression de six places de stationnement sur les vingt-et-une projetées, dont certaines potentiellement à l'extérieur du bâtiment, la proportion d'espaces verts se trouvera probablement augmentée.

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours et à la réforme de la décision de la Municipalité de Villars-le-Terroir du 23 mai 2017, par laquelle cette autorité a levé les oppositions et délivré le permis de construire, en ce sens que le nombre de places de stationnement est fixé à quinze places au maximum. La décision de la Municipalité de Villars-le-Terroir du 23 mai 2017 est confirmée pour le surplus. Selon les art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. D'après la jurisprudence toutefois, 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

(v. notamment arrêts AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 16; AC.2015.0232 du 26 septembre 2016 consid. 5; AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 8). Vu l'issue du litige, les frais de justice seront supportés pour partie par les recourants, solidairement entre eux, et pour partie par les constructeurs, solidairement entre eux (art. 49 al. 1, 51 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). La Commune de Villars-le-Terroir et les constructeurs, qui obtiennent partiellement gain de cause en ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, ont droit à une indemnité de dépens réduite, à la charge des recourants (art. 55 al. 1 et 2, 91 et 99 LPA-VD).

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