

# VD\_OMNI AC.2020.0260 vom 7. Juli 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-07-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2020.0260](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0260)

FR: VD\_OMNI AC.2020.0260 du 7 juillet 2021

IT: VD\_OMNI AC.2020.0260 del 7 luglio 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Préverenges, B. \_\_\_\_\_ | Rejet du recours contre le permis de construire un bâtiment de 21 logements avec des surfaces commerciales. Le projet respecte le périmètre d'implantation (les avants-toits, ainsi que le couvert à vélos, les jardins et les terrasses peuvent dépasser cette limite). Aucun motif de revoir l'appréciation de la commune quant au respect des règles sur la distance s'agissant des vues depuis le bâtiment voisin, sur la hauteur à la corniche et sur le nombre de places de parc. Accès suffisant. L'impact d'une nouvelle construction sur les abords de l'église protégée a déjà été examiné par la CDAP en relation avec un précédent projet (AC.2012.0343 confirmé par le TF 1C\_171/2014). La municipalité, en admettant ce projet, moins imposant que le précédent, a appliqué correctement l'art. 86 LATC.

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre le permis de construire 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; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile, compte tenu des fêtes (art. 95 LPA-VD, art. 96 al. 1 let. b LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): selon la lettre a de cet article, elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les dimensions ou les effets de la construction projetée. C'est le cas de l'actuel recourant. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le recours.

### E. 2

RLATC). Il s'agit d'" autres aménagements assimilés " à des dépendances (voir le titre de l'art. 39 RLATC). Pour les aménagements extérieurs (notamment les murs de soutènement, les places de stationnement à l'air libre) se trouvant au-delà du périmètre d'implantation des constructions, ou pour reprendre la terminologie de l'art. 39 al. 1 RLATC, " dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété ", l'art. 39 al. 3 RLATC prévoit que le régime des dépendances est également valable, même s'il ne s'agit pas de dépendances proprement dites. Ainsi, le droit cantonal permet la réalisation de tels ouvrages, en-dehors du périmètre d'implantation des constructions. En d'autres termes, c'est parce que ces ouvrages peuvent eux aussi être réalisés dans les espaces réglementaires qu'ils

sont assimilés à des dépendances. Ce régime juridique implique également que la clause de l'art. 39 al.

#### **E. 4**

RLATC, qui prévoit que " ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins ", doit être respectée. Le recourant ne prétend pas que l'occupation occasionnelle, par les habitants des appartements, des deux terrasses proches de son bâtiment, construit sur la limite de la parcelle n° 15, entraînerait un préjudice pour lui, pour les médecins et employés de son cabinet ou pour les patients, voire pour d'autres voisins. Selon la jurisprudence, la notion de préjudice pour les voisins au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC doit être interprétée en ce sens que l'aménagement concerné ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs. Cela doit être apprécié en fonction des circonstances concrètes, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter; la municipalité dispose à ce propos d'une latitude de jugement étendue, que le tribunal doit respecter (cf. arrêt CDAP AC.2019.0046 du 23 avril 2020 consid. 4 et les références). Il est manifeste que dans cet endroit du village, l'aménagement de terrasses attenantes aux logements du rez-de-chaussée – à un endroit où sont actuellement marquées des cases de stationnement - n'est pas de nature à causer un préjudice notable pour les voisins sur la parcelle n° 23 ni, généralement, pour les autres habitants de la ruelle des Pedzes. c) Le recourant invoque encore l'art. 11 RPE, applicable dans la zone du village et ainsi libellé: " Dépendances De petites dépendances non destinées à l'habitation peuvent être autorisées en dehors des périmètres d'implantation à condition que leur surface bâtie ne dépasse pas 36 m<sup>2</sup>, à raison d'une par parcelle. Leur hauteur est fixée à 2.50 m à la corniche et à 4.50 m au faite au maximum. En tout état de cause, leur implantation doit respecter l'alignement fixé par le plan. " Comme cela ressort de la décision de rejet de l'opposition, cet article vise les dépendances proprement dites (pavillons, réduits de jardin, garages, etc. – cf. art. 39 al. 2 RLATC) et non pas les aménagements extérieurs assimilés aux dépendances proprement dites (cf. art. 39 al. 3 RLATC). Le couvert à vélos extérieur peut être autorisé sur cette base et il constitue l'unique dépendance proprement dite du projet. Il n'est pas contesté qu'il respecte les conditions de l'art. 39 RLATC ainsi que celles de l'art. 11 RPE. La municipalité n'a donc pas violé la réglementation relative aux dépendances. 3. Le recourant se plaint d'une violation d'une règle communale sur les distances, soit l'art. 9 RPE. Aux termes de cette disposition, lorsque la façade d'un bâtiment existant édifié sur la parcelle contiguë comporte des vues, la distance par rapport à cette façade doit être de

#### **E. 6**

Le recourant fait valoir que l'ensemble des aménagements prévus le long de la façade est, notamment les murs, seraient contraires à l'art. 19 LAT. En raison de la configuration de la ruelle à cet endroit (ruelle des Pedzes, bande de terrain faisant partie de la parcelle n° 15), la circulation des usagers et des véhicules des services de secours serait compliquée, de sorte que les voies d'accès devraient être qualifiées d'insuffisantes. Le recourant se réfère à la définition de l'équipement en droit fédéral. L'art. 22 al. 2 let. b LAT soumet la délivrance d'une autorisation de construire à la condition que le terrain soit équipé. Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. En l'occurrence, il est manifeste que la parcelle n° 15, accessible pour tous les véhicules depuis la rue principale du village, la route d'Yverdon,

dont elle est riveraine, est équipée au sens du droit fédéral. Les arguments développés par le recourant au sujet de la circulation dans la ruelle des Pedzes, qui n'est au demeurant pas une route communale, sont sans pertinence pour apprécier le degré d'équipement de cette parcelle.

#### **E. 6.08**

m, respectivement de 6.47 m. Les exigences de l'art. 9 RPE sont satisfaites. 4. Le recourant relève que le bâtiment projeté est bien plus haut que les bâtiments voisins. Il se plaint en outre d'une violation de la règle limitant à 8.50 m la hauteur à la corniche: du côté de sa propriété, sur la façade est, une partie de la corniche serait à près de 13 m du niveau du terrain naturel. Selon l'art. 12 RPE, les constructions ou reconstructions exécutées dans le prolongement de bâtiments existants devront en principe ne pas dépasser la hauteur de ceux-ci (al. 1). Dans les autres cas, la hauteur maximale à la corniche est fixée à 8.50 m (al. 2). Un dépassement de hauteur peut être autorisé lorsqu'il est justifié par une meilleure intégration (al. 3). La portée de l'art. 12 al. 1 RPE a été précisée dans l'arrêt AC.2012.0343 du 3 mars 2014: la CDAP a considéré qu'un bâtiment édifié dans le périmètre d'implantation figuré sur la parcelle n° 15 ne se trouvait pas "dans le prolongement" de bâtiments existants du centre du village. Aussi faut-il appliquer la règle valable "dans les autres cas", à savoir l'art. 12 al. 2 RPE (consid. 3d/bb de cet arrêt). Il n'y a aucun motif de remettre en cause cette interprétation du règlement communal. La municipalité expose, dans sa réponse, que les corniches se trouvent bien à 8.50 m au plus du terrain naturel, ceci aux quatre coins du bâtiment projeté. Sur la façade est, le projet prévoit un pignon secondaire; le bord du toit est "en V inversé" ou, en d'autres termes, il est muni de deux virevents. La hauteur des virevents, par rapport au terrain naturel, n'est pas limitée par l'art. 12 al. 2 RPE dans la mesure où il s'agit d'éléments du pignon secondaire et non pas d'une partie de la corniche (laquelle est définie généralement comme le bord supérieur du chéneau ou de la gouttière – cf. Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd. 2010, p. 607). La hauteur à la corniche ne peut donc être mesurée que là où le pan de toit n'est pas interrompu par un pignon secondaire. Cette interprétation du règlement communal est objectivement défendable et la juridiction cantonale n'a pas de motif de considérer qu'elle viole le droit supérieur. La solution de la municipalité doit donc être suivie (cf. supra, consid. 3). Il résulte des plans que là où il n'est pas prévu de pignons secondaires, la corniche n'est jamais à plus de 8.50 m du niveau du terrain naturel. Le grief du recourant à ce propos est mal fondé. 5. Le recourant critique le projet litigieux à cause du nombre insuffisant, selon lui, de places de stationnement pour automobiles. Les recommandations figurant dans une norme de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), à savoir la norme VSS-40281 ("Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme"; anciennement: 640 281), n'auraient pas été suivies. a) L'art. 94 RPE, qui fait partie des règles applicables à toutes les zones, dispose ce qui suit: " La Municipalité fixe le nombre de places de stationnement privées ou de garages pour voitures, qui doivent être aménagés par les propriétaires, à leur frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions ou transformations, mais au minimum une place de stationnement ou un garage par logement. Ces emplacements doivent être fixés en retrait des alignements. Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds les places imposées ci-dessus, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant le versement d'une contribution compensatoire de Fr. 5000.- par place de stationnement. Ce montant est indexé à l'indice du coût de la vie (indice au 01.01.1988 : 110.6). [...]" b) Cette disposition

communale ne renvoie pas à la norme VSS précitée. Il est vrai que l'art. 40a RLATC dispose, dans sa teneur en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2008, que la réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteur et les deux-roues légers non motorisés, dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports et en fonction de l'importance et de la destination de la construction (al. 1); à défaut de réglementation communale conforme aux normes en vigueur, celles-ci sont applicables aux véhicules motorisés et aux deux-roues légers non motorisés (al. 2). Cet art. 40a al. 2 RLATC a toutefois été jugé inapplicable, pour défaut de base légale, par un arrêt de la CDAP du 4 novembre 2010 (arrêt AC.2009.0064 consid. 4). Cette jurisprudence a été confirmée récemment, après la révision en 2018 de la partie "aménagement" de la LATC, le nouvel art. 24 al. 3 LATC – selon lequel les plans d'affectation " prévoient en particulier des références aux normes professionnelles en matière de stationnement " – ne conférant pas au Conseil d'Etat la compétence de poser des exigences matérielles en matière de places de stationnement (AC.2019.0060 du 6 janvier 2021 consid. 4; cf. également AC.2020.0144 du 1<sup>er</sup> mars 2021 consid. 7). Aussi une réglementation communale de 1984 qui ne reprend pas le contenu de la norme VSS précitée, n'est-elle pas contraire au droit cantonal. c) Dans la décision rejetant l'opposition, la municipalité a retenu ce qui suit (p. 3): " Les particularités de la zone de village ne permettent pas d'allouer au projet le nombre de places de parc prévu à l'art. 94 al. 1 RPE. Le projet comporte 21 logements et 2 surfaces d'activités au rez-de-chaussée. Son parking au sous-sol permet d'accueillir 16 places; à cela s'ajoutent 6 places supplémentaires sises sur la parcelle 14 [adjacente au nord à la parcelle n° 15] dont l'usage repose sur une convention entre les deux propriétaires concernés. La réduction du potentiel par rapport à la règle générale demeure ainsi marginale. Pour le surplus, une taxation compensatoire sera exigée du constructeur conformément à ce que prévoit l'art. 94 al. 2 RPE. A cela s'ajoute que des places de parc sont à disposition sur les parkings communaux publics du centre du village, qui se trouvent à proximité [...]". Il y a lieu de renvoyer purement et simplement à cette argumentation. Le permis de construire autorise un nombre de places de stationnement déterminé selon des critères objectifs, qui correspondent aux exigences de l'art. 94 RPE. Les critiques du recourant à ce propos doivent être écartées.

## **E. 7**

Le recourant estime que le projet litigieux n'est pas adapté à l'environnement bâti villageois – il porterait atteinte à l'identité et au caractère du centre du village, en présentant un aspect massif et très haut, donnant l'impression d'un bloc – et qu'il est par conséquent contraire à la clause d'esthétique. a) Dans l'arrêt AC.2012.0343, la CDAP a cité les normes du règlement communal relatives à l'esthétique et à l'intégration (art. 7, 70 al. 1, 71 al. 1 RPE) et elle a considéré en substance que ces normes n'avaient pas une portée différente de celle de la clause d'esthétique définie en droit cantonal à l'art. 86 LATC (cf. consid. 3 de cet arrêt de la CDAP et consid. 2.3 de l'arrêt du TF 1C\_171/2014). Cette disposition charge la municipalité de veiller à ce que les constructions présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Il en va ainsi, selon la jurisprudence, lorsque l'implantation d'une construction 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 communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation. Le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de cette question; il s'assurera que la question de l'intégration d'une construction 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 (cf. notamment arrêt AC.2021.0101 du 21 juin 2021 consid. 3b et les arrêts cités). En outre, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (arrêt TF 1C\_234/2020 du 5 février 2021 consid. 7.2; ATF 115 Ia 114 consid. 3d, ATF 115 Ia 363 consid. 3a). b) L'impact d'une nouvelle construction sur la parcelle n° 15 sur les abords de l'église protégée a été examiné dans l'arrêt AC.2012.0343 du 3 mars 2014, en relation avec le précédent projet, pour un bâtiment dont les dimensions étaient supérieures à celles du bâtiment litigieux (comme cela ressort d'une coupe longitudinale dessinée le 5 septembre 2019 par l'architecte de la constructrice et reproduite dans la décision attaquée). Dans l'arrêt précité, la CDAP a considéré, en se référant à l'avis du service spécialisé en matière de conservation des monuments historiques, que le projet préservait de façon satisfaisante les abords de l'église, compte tenu notamment de la hauteur de l'ouvrage à proximité de ce monument; l'impact de l'immeuble projeté n'était donc pas propre à justifier un refus du permis de construire (consid. 3d/aa de cet arrêt; cf. aussi arrêt TF 1C\_171/2014 consid. 2.4). Dans la présente affaire, le niveau du faite du bâtiment projeté, dans la partie la plus proche de l'église, correspond à celui du premier projet. Le service spécialisé (DGIP) a formulé une remarque (cf. supra, let. D) qui ne remet pas en cause son appréciation initiale au sujet de la compatibilité d'un nouveau bâtiment, sur la parcelle 15, avec la protection de l'église et de ses abords; cette remarque vise en effet plutôt l'adaptation du projet au contexte villageois, soit une question d'intégration générale qui ne concerne pas directement la protection du monument classé. Sur ce dernier point, il n'y a pas de motif, pour la juridiction cantonale, d'apprécier la situation différemment de ce qui a été fait dans l'arrêt du 3 mars 2014. Il a du reste pu être constaté à l'inspection locale que, depuis la place du Village, endroit d'où l'on voit les façades principales de l'église et de l'ancienne école – l'église étant sur un socle dominant la place et à la route – on perçoit peu les bâtiments à l'arrière, sur la parcelle n° 15; la vue sur ces deux bâtiments historiques ne serait pas perturbée de manière sensible par la construction du bâtiment litigieux. c) Dans la décision sur opposition, la municipalité expose que le projet actuel, de par son volume et sa hauteur, est considérablement moins imposant, et mieux intégré, que le projet précédent (le volume est inférieur d'un tiers environ). Le fait que le bâtiment litigieux ne reprenne pas l'identité des bâtiments mitoyens actuels n'est pas déterminant. Le projet est conforme à l'image directrice qui a été réalisée en octobre 2018 et qui, par des directives architecturales, assure une bonne intégration dans le respect du patrimoine villageois. Le recourant ne fait pas valoir que le projet actuellement contesté ne tiendrait pas compte de ces documents, qui contiennent une analyse des caractéristiques du centre du village et énoncent des critères utiles pour effectuer la pesée des intérêts. Grâce à ces directives internes, qui n'ont certes pas la portée d'une mesure d'un plan d'affectation, la municipalité est à même d'exercer son pouvoir d'appréciation dans un cadre défini de manière objective. En l'occurrence, il apparaît que cette autorité a appliqué la clause d'esthétique dans le respect des exigences

dégagées par la jurisprudence. Le projet de la constructrice vise à augmenter le volume bâti, par rapport aux maisons actuelles, mais il est loin d'utiliser la totalité des possibilités offertes par la réglementation de la zone de village. Le fait qu'il ne reprenne pas entièrement la structure du bâti existant – notamment, une grande toiture remplacerait plusieurs toitures juxtaposées – ne signifie pas une mauvaise intégration. Il faut bien plutôt retenir que la municipalité, en admettant le projet de la constructrice, a appliqué correctement l'art. 86 LATC. Ce dernier grief du recourant est donc mal fondé.

#### **E. 8**

Il résulte des considérants précédents que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Le recourant, qui succombe doit supporter les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il aura en outre à verser des dépens à la Commune de Préverenges ainsi qu'à la constructrice, lesquelles ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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