

VD_OMNI AC.2021.0148 vom 10. Februar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-02-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0148

FR: VD_OMNI AC.2021.0148 du 10 février 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0148 del 10 febbraio 2022

Regeste

A. _____ et B. _____ /Municipalité d'Echallens, C. _____ et D. _____ |
Recours contre la décision autorisant la réalisation d'un immeuble de logements avec parking souterrain. La municipalité pouvait interpréter son règlement en ce sens que l'aire de dégagement peut accueillir un parking souterrain dont la toiture est engazonnée de la même manière que le pourtour du bâtiment et s'inscrivant dans la planie uniforme du terrain aménagé (consid. 3). De même, elle pouvait se baser sur la courbe de niveau traversant le bâtiment à construire afin de fixer l'altitude du terrain aménagé à respecter, alors que le plan ne comporte pas de telle indication d'altitude de terrain aménagé à proximité immédiate du bâtiment (consid. 5). Rejet des griefs relatifs au caractère souterrain du parking et au local à vélos (consid. 4 et 6). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève l'opposition à un projet de construction 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 vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Les recourants, qui sont copropriétaires de la parcelle directement voisine au nord, et qui ont formé opposition lors de l'enquête publique, ont manifestement qualité pour recourir (art. 75 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il convient d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants dénoncent la violation de plusieurs dispositions du RPQ et du RATC. Il convient de rappeler, à titre préalable, que selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (arrêt AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b et les références citées). Dans un arrêt de 2016 (TF 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 4.3), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 de la Constitution fédérale (Cst.; RS 101). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci

repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2020 du 26 août 2010 consid. 2.6).

E. 3

Les recourants font valoir que c'est à tort qu'aucune demande de dérogation n'a été déposée en lien avec la construction du parking souterrain dans l'aire de dégagement, dérogation qui n'aurait du reste pas dû être accordée. a) Avant d'examiner si une dérogation pouvait être accordée, il convient de déterminer si, comme le soutient l'autorité intimée, le parking souterrain est réglementaire et qu'aucune dérogation n'avait partant à être requise, respectivement délivrée. L'art. 2.7 RPQ, qui régit l'aire de dégagement dans laquelle prendrait place une partie du parking souterrain, prévoit ce qui suit: "Aire de dégagement: surfaces à prédominance végétale en nature de jardin utilisables pour: - aménagements paysagers; - équipements de loisirs et de détente à ciel ouvert, y compris petites constructions de service non habitables; - voies de circulation pour véhicules et cheminements piétonniers; - plates-formes ou surfaces de travail à ciel ouvert; - places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la municipalité; - parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiétement." b) L'autorité intimée expose pour sa part que, s'il est exact que s'agissant des recourants elle avait procédé par voie de dérogation pour autoriser la réalisation d'un parking souterrain en aire de dégagement, elle avait depuis lors, faisant usage de son autonomie reconnue à maintes reprises par la jurisprudence, effectué une analyse juridique détaillée de ses règlements communaux et considéré que de telles constructions étaient en réalité conformes à l'affectation de l'aire de dégagement. Elle considère ainsi que le texte de l'art. 2.7, 5^{ème} tiret, RPQ n'exclut pas expressément la construction de places de stationnement souterraines et que le texte réglementaire ne précise en outre pas que les places de stationnement autorisées devraient être "extérieures" ou "à ciel ouvert" comme c'est le cas du règlement du plan partiel d'affectation "Record - Au Crépon Est" (cf. ses art. 4.7 al. 2 et 4.8 al. 2); selon la jurisprudence, si un plan d'affectation prévoit expressément la possibilité de construire un parking souterrain dans une certaine zone, cette faculté n'interdit pas de procéder à une telle construction dans une autre zone si celle-ci ne l'exclut pas (arrêt AC.2017.0349 du 29 novembre 2019 consid. 8); enfin, le parking souterrain sera recouvert de terre végétale, si bien que la surface restera à prédominance végétale. c) Ce raisonnement n'apparaît pas insoutenable. Le RPQ n'exclut pas les places souterraines et cela ne contrevient pas à l'esprit de l'art. 2.7 RPQ qui s'attache à préserver l'existence d'un dégagement en surface en réglementant les entraves visuelles autorisées. La partie nord du parking souterrain (soit les places 1, 2 et 3) respectera les prescriptions de l'aire de dégagement, à savoir être "à prédominance végétale en nature de jardin"; elle sera végétalisée de la même manière que le pourtour du bâtiment et s'inscrira dans la planie uniforme du terrain aménagé. Il en découle que l'autorité intimée pouvait à juste titre autoriser - selon sa nouvelle pratique - la réalisation d'une partie du parking souterrain en aire de dégagement en considérant que cette zone ne prohibait pas la réalisation d'une telle construction et qu'il ne se justifiait ainsi pas de passer par la voie de la dérogation. Par conséquent, il n'y avait pas lieu de mentionner l'existence d'une dérogation dans le formulaire de demande de permis de construire et ce grief des recourants peut être rejeté.

E. 4

Les recourants font valoir que le parking souterrain émerge du terrain naturel de façon contraire à l'art. 5.5 RATC. a) L'art. 5.5 RATC prévoit ce qui suit: "Les constructions enterrées ou partiellement enterrées peuvent être, sur deux de leurs côtés au plus, implantées jusqu'à la limite de la propriété aux conditions suivantes: - un quart du volume construit au maximum peut émerger du terrain naturel; - une seule face de la construction peut être dégagée; - la toiture doit être engazonnée, plantée ou peut être aménagée en place de stationnement lorsque celle-ci constitue une terrasse accessible; - ces constructions ne peuvent servir ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle et ne doivent pas présenter d'inconvénient majeur pour le voisinage." b) Les recourants ont exposé dans leur acte de recours que faute d'avoir pu consulter les plans figurant les modifications affectant le parking semi-enterré, ils complèteraient leur grief une fois qu'ils auraient pu consulter les plans modifiés du 21 janvier 2021 et le dossier d'enquête complet. Depuis lors, celui-ci a circulé auprès d'eux avant de parvenir à la cour de céans dans le cadre de la présente procédure, et les autres parties, en particulier l'autorité intimée, se sont également déterminées sur ce moyen; or, dans leur réplique du 6 août 2021, les recourants n'ont pas abordé ce point. On peut ainsi se demander s'ils maintiennent ce grief et s'il y a lieu de l'examiner. Quoi qu'il en soit, ce moyen devrait être écarté car mal fondé. En effet, il ressort d'un document intitulé "Cubage sous-sol" produit par l'architecte du projet et figurant au dossier de l'autorité intimée que la part de volume du sous-sol située au-dessus du niveau du terrain naturel est de 21.43 %, si bien que la règle d'un quart posée par l'art. 5.5 RATC est respectée. Les autres conditions posées par l'art. 5.5 RATC sont également respectées. En effet, au maximum une face de la construction peut être dégagée - en l'espèce, seule est dégagée une petite partie de la façade est, à savoir la porte d'accès au parking souterrain -, la toiture est engazonnée et le parking souterrain ne sert ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle et on ne saurait considérer qu'il présente un inconvénient majeur pour le voisinage. Mal fondé, ce grief doit être rejeté dans la mesure où il est maintenu.

E. 5

Les recourants estiment que c'est à tort que l'autorité intimée a considéré que l'altitude du terrain aménagé "à respecter", y compris à la limite de propriété avec la parcelle n° 284, est celle de 615.50 m qui " correspond à la route d'accès située au sud du bâtiment " litigieux. a) L'art. 7.1 RPQ prévoit que les altitudes du terrain aménagé doivent être respectées avec une tolérance de +/- 50 cm, mais la municipalité peut imposer la cote d'altitude à respecter le long de chaque limite de propriété. Le plan de quartier ne se réfère à aucun moment au terrain naturel, mais bien au terrain aménagé, dont seuls quelques points sont indiqués sur le plan dans des rectangles. Les courbes de niveau ne sont ainsi en tant que telles pas déterminantes. Le plan de quartier ne comporte aucune indication du terrain aménagé sur le bâtiment projeté ou immédiatement à côté de celui-ci. En revanche, à l'extrémité sud-est de la parcelle n° 290, figure un rectangle avec l'indication "615.50". Plus loin, au sud-ouest de la parcelle n° 290 et donc à l'extérieur de celle-ci, figure l'indication "615.00" sur la zone constituant l'aire de mouvement desservant le bâtiment au sud. Deux altitudes situées plus loin figurent également sur le plan: d'une part, une altitude de 614 m est prévue à l'ouest de la parcelle n° 290; d'autre part, au nord de la parcelle n° 284 située elle-même au nord de la parcelle n° 290 se trouve un rectangle avec l'altitude de 613 mètres (le long de la route de Cossonay). Les deux premières indications d'altitude se trouvent à peu près à équidistance du bâtiment projeté, qui est traversé approximativement d'est en ouest par la courbe de niveau de 615 m, ce qui a été confirmé par l'autorité intimée lors de l'audience. Les troisième et quatrième altitudes (614 et 613 m) se trouvent à une distance largement

supérieure (environ le double) de la construction projetée. Quant à l'altitude de 617 m figurant dans un losange immédiatement à l'ouest du bâtiment projeté, il ne représente pas une altitude du terrain aménagé mais indique une "altitude maximum des bâtiments", ici pour une aire de prolongement. b) Le projet indiquait initialement une altitude du rez-de-chaussée de 615.97 mètres. L'autorité intimée a exigé le rabaissement général du bâtiment afin que son rez-de-chaussée atteigne une altitude de 615.50 m et un plan complémentaire - devenu objet du permis de construire - a été élaboré le 28 janvier 2021, abaissant l'altitude générale de 0.47 m, le niveau du rez-de-chaussée se trouvant désormais à 615.50 mètres. Le terrain aménagé, quant à lui, se trouve aligné sur le niveau du rez-de-chaussée, si bien qu'il se trouve également à une altitude de 615.50 mètres. Or, les deux altitudes du terrain aménagé les plus proches du bâtiment projeté sont de 615.50 (au sud-est), respectivement 615.00 m (au sud-ouest), et le bâtiment projeté se situe sur la courbe de niveau de 615 mètres; la courbe de niveau de 614 m se trouve plus au nord-ouest, à l'angle nord-ouest de la parcelle n° 290. La pratique de l'autorité intimée consistant, en l'absence d'indication sur le plan de quartier de l'altitude du terrain aménagé à proximité immédiate du bâtiment à construire (indiquée dans un rectangle sur le plan de quartier), à se baser également sur la courbe de niveau qui passe à travers le bâtiment projeté pour déterminer pour celui-ci l'altitude du terrain aménagé à respecter +/- 50 cm n'apparaît pas critiquable, d'autant que l'altitude retenue par l'autorité intimée - 615.00 m - correspond à la plus basse des deux altitudes du terrain aménagé figurant sur le plan de quartier à proximité du bâtiment à construire, alors que les recourants reprochent au projet litigieux de présenter une altitude du terrain aménagé trop élevée. Le niveau projeté, de 615.50 m, se trouve ainsi dans la marge de +/- 50 cm autorisée par l'art. 7.1 RPQ. Enfin, s'il est exact qu'il y aura une importante cassure entre les deux parcelles n os 290 et 284, celle-ci sera atténuée par la réalisation d'un talus sur la parcelle n° 290 (et non plus d'un mur droit comme prévu initialement) en face de l'étage habitable le plus bas construits par les recourants, dans un choix et une configuration dont la conformité réglementaire n'a pas à être examinée ici. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

E. 6

Les recourants font enfin valoir que la hauteur et l'altitude de la corniche du local à vélos sont contraires aux art. 2.5 (aire de prolongement) et 5.1 RPQ (hauteur des bâtiments). a) L'art. 2.5 RPQ régit les constructions et installations autorisées dans l'aire de prolongement, dans laquelle les recourants affirment que le local à vélo prévu à l'est du bâtiment litigieux viendrait s'implanter. L'art. 5.1 RPQ quant à lui limite les hauteurs des bâtiments pour chaque type d'aire. b) Il ressort des plans que le local à vélos est prévu non pas dans l'aire de prolongement (située à l'ouest du bâtiment litigieux) mais dans l'aire de dégagement, ce dont les recourants ont du reste pris acte dans leur réplique du 6 août 2021. Or, cette aire autorise la réalisation, notamment, d'équipements de loisirs et de détente à ciel ouvert, y compris les petites constructions de service non habitables. Il n'apparaît ainsi pas que l'autorité intimée aurait outrepassé son pouvoir d'appréciation en considérant qu'un local à vélos entrerait dans la catégorie des "petites constructions de service non habitables" en lien avec des équipements de loisirs et de détente. S'agissant de sa hauteur, le RPQ ne contient aucune limitation pour l'aire de dégagement. Tout au plus l'art. 5.6 RATC prévoit-il que " la municipalité peut autoriser la construction, dans les espaces de non bâtir entre deux bâtiments ou le long de la limite de la propriété, de petits bâtiments de moins de 50 m² de superficie et ne comprenant qu'un niveau au-dessus du sol, d'une hauteur de 3.00 m maximum à la sablière ". Ainsi, il y a lieu de constater que la hauteur du local à vélos est

admissible. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, les recourants supportent les frais de justice ainsi que des dépens en faveur de la constructrice et de l'autorité intimée, qui ont agi avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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