

VD_OMNI AC.2022.0140 vom 3. Juli 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-07-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0140

FR: VD_OMNI AC.2022.0140 du 3 juillet 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0140 del 3 luglio 2023

Regeste

A. _____ à L. _____/Municipalité de Nyon, M. _____ | Recours contre un permis de construire un immeuble de 23 logements d'utilité publique. La servitude permettant l'accès au bâtiment projeté constitue un titre juridique suffisant pour le passage prévu; la voie d'accès est suffisante et adéquate, compte tenu de la génération de trafic estimée (c. 3). Les façades respectent les distances aux limites (c. 4a). L'angle nord-est du parking souterrain se situe à moins de 3m de la chaussée, contrevenant aux dispositions de la LRou; il pouvait toutefois être autorisé sur la base du règlement communal qui permet des dérogations pour les projets d'utilité publique; le parking respecte au surplus les distances aux limites (c. 4b). La salle communale projetée est conforme à la zone de l'ordre contigu, qui ne prévoit pas d'affectation particulière (c. 5).

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai de trente jours suivant la notification de la décision entreprise (art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), le recours a été déposé en temps utile par les voisins directs de la parcelle concernée par le projet, qui ont tous participé à la procédure d'opposition; ils disposent ainsi de la qualité pour agir (art. 75 LPA-VD par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) . Le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

A titre de mesure d'instruction, les recourants sollicitent la mise en œuvre d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et art. 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01), comprend notamment le droit pour l'administré de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et 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 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; CDAP AC.2021.0221 du 22 juin 2022 consid. 1a). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1) et peuvent notamment présenter des offres de preuves (al. 2 let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD et art. 34 al. 3 LPA-VD). De jurisprudence constante, le 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 ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son

opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; AC.2021.0221 du 22 juin 2022 consid. 1a). b) Dans le cas d'espèce, comme on le verra dans les considérants qui suivent, le tribunal s'estime suffisamment renseigné pour statuer en toute connaissance de cause sur les griefs soulevés. Il renonce dès lors à effectuer une inspection locale sur la parcelle où est prévu le projet litigieux, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendues des parties.

E. 3

Dans un premier grief, les recourants critiquent l'équipement de la parcelle, qu'ils jugent insuffisant. Selon eux, l'accès retenu pour les véhicules à la construction projetée, à savoir par le Chemin de la Dôle, concentrerait toutes les nuisances sur un chemin privé à l'utilisation limitée, alors que la parcelle n° 1519 touche, au nord, une route publique utilisable sans restriction, qui serait alors plus appropriée. Cela constituerait en outre une aggravation inadmissible de la servitude de passage dont la parcelle n° 1398 est fonds servant. a) aa) L'art. 22 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) dispose que l'autorisation de construire est délivrée si la construction ou l'installation en cause est conforme à l'affectation de la zone (let. a) et si le terrain est équipé (let. b). Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (art. 19 al. 1 LAT). L'art. 53 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) précise encore que l'équipement technique comprend notamment les voies d'accès. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.1). Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) – 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. Un bien-fonds ne peut en outre 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 être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage (TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1C_246/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 4.1). Sur le plan cantonal, la définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence 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 (AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 5a/aa; AC.2019.0146 du 30 juin 2022 consid. 7a/bb; AC.2018.0212 du 2 mai 2019 consid. 4d/aa; AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 3a). Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales disposent d'une importante marge d'appréciation, en particulier quand il s'agit d'évaluer les

circonstances locales (TF 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.1; AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 5a/aa). bb) Selon la jurisprudence, l'autorité compétente peut autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique, l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue (TF 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.2.1) . L'art. 104 al. 3 LATC impose à la municipalité de s'assurer, avant l'octroi du permis de construire, que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Cette règle vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir les conflits ultérieurs. La jurisprudence cantonale en déduit qu'en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire (AC.2019.0270 du 17 août 2020 consid. 2b; AC.2007.0022 du 24 janvier 2008 consid. 10a). Ainsi, lorsque le contenu d'une servitude en droit de passage n'est pas facilement déterminable ou lorsque le contrat constitutif de la servitude ne peut pas être interprété de manière sûre, le permis de construire doit être refusé jusqu'à ce que le constructeur puisse suffisamment justifier de son droit de passage, au besoin avec l'aide du juge civil compétent (AC.2019.0270 du 17 août 2020 consid. 2b). En cas de doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, la municipalité – en cas de recours, la CDAP – doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et suspendre la procédure jusqu'à droit connu (AC.2019.0270 du 17 août 2020 consid. 2b; AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a ; AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 5a). A contrario, lorsque le contenu et l'étendue de la servitude sont clairs, l'autorité saisie peut statuer sans attendre l'issue de la procédure civile (AC.2019.0270 du 17 août 2020 consid. 2b; AC.2011.0088 du 5 octobre 2012, consid. 2b). Dans ce cas, lorsqu'il apparaît vraisemblable que la parcelle en cause dispose d'un accès suffisant en vertu du droit privé, il appartient aux recourants s'opposant au projet de démontrer que tel ne serait pas le cas (TF 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.2.1 et les références citées). cc) S'agissant de l'interprétation d'une servitude, l'art. 738 al. 1 CC prévoit que l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et obligations dérivant de la servitude. La jurisprudence fédérale a jugé que, dans la mesure où le contenu d'une servitude se dégage clairement du registre foncier, il est inadmissible de se référer à l'acte constitutif pour le déterminer (ATF 123 III 461 consid. 2a et 2b). En revanche, si l'inscription ne contient qu'un mot-clé tel que " droit de passage ", celle-ci est en général trop sommaire pour qu'il en résulte clairement des droits et obligations (ATF 128 III 69 consid. 3). A teneur de l'art. 739 CC, les besoins nouveaux du fonds dominant ne doivent pas entraîner une aggravation de la servitude. Le propriétaire du fonds servant n'est donc pas obligé de tolérer les formes d'exercice de celle-ci qui constitueraient une aggravation de la servitude. Une telle aggravation doit être " notable ", soit faire peser sur le fonds une charge supplémentaire importante. Pour en juger, il faut mettre l'intérêt du fonds dominant et la charge du fonds servant au moment de la constitution de la servitude en balance avec les intérêts respectifs actuels. On tiendra notamment compte de ce que les parties pouvaient raisonnablement prévoir au moment de la constitution de la servitude (ATF 122 III 358 consid. 2c). Le Tribunal fédéral a ainsi jugé qu'il n'y avait pas d'aggravation s'agissant d'un accès déjà utilisé par deux logements et destiné à desservir trois autres logements. A cette occasion, il a considéré que l'intérêt du bénéficiaire de la servitude à un meilleur usage de son bien-fonds " qui correspond à l'intérêt général d'utiliser le sol de manière conforme

à son époque" prévalait sur les effets insignifiants exercés sur le débiteur de la servitude par quelques mouvements supplémentaires par jour, ce dernier devant s'attendre, vu le contenu de la servitude " droit de passage inconditionnel à pied et en voiture " à une certaine extension de son usage (ATF 122 III 358 consid. 2c). Dans une affaire AC.2010.0333 du 2 novembre 2011, le tribunal a dû examiner la question de l'accès à un projet de construction de trois maisons d'habitation de deux appartements chacune, desservies par un chemin privé large de 3 mètres avec une pente relativement importante comprenant deux virages en épingle à cheveux au niveau desquels se trouvait une place d'évitement. L'ensemble des recourants ainsi que la constructrice étaient tous bénéficiaires de la servitude de passage " à pied et pour tous véhicules ". Dès lors que la servitude était utilisée depuis de nombreuses années pour accéder avec des véhicules aux maisons d'habitation construites dans le quartier, y compris parfois avec des véhicules lourds, le tribunal a considéré que l'on ne se trouvait pas dans l'hypothèse où il existe un doute quant au contenu et à l'ampleur des droits conférés par la servitude. En outre, le tribunal n'a pas considéré que la cinquantaine de mouvements supplémentaires par jour puisse constituer une aggravation de la servitude. Il a estimé que l'on se trouvait ainsi dans une situation de droit privé suffisamment claire pour constater, dans le cadre de la procédure administrative, l'existence du titre juridique exigé par l'art. 104 al. 3 LATC (AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 5c). Le tribunal est parvenu à la même conclusion, s'agissant de travaux générant une augmentation prévisible du trafic de 40 véhicules par jour, sur une route dont la configuration permettait le passage de 300 à 350 véhicules par jour (AC.2012.0141 du 24 septembre 2013 consid. 5).

b) En l'espèce, la servitude litigieuse inscrite au Registre foncier est libellée ainsi: " passage à pied et pour tous véhicules, canalisations quelconques ". Cette inscription précise la nature de la servitude et son contenu, en particulier les moyens qui peuvent être utilisés pour en faire usage. Elle désigne ainsi clairement les droits et obligations qui dérivent de la servitude litigieuse, de sorte qu'on ne se trouve pas dans l'hypothèse où il existerait un doute quant à son contenu et à son étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de procéder à l'interprétation du contrat constitutif de servitude, ni a fortiori de renvoyer les parties à agir devant le juge civil sur cette question. Dans la mesure où le projet litigieux prévoit précisément le passage pour des véhicules sur le Chemin de la Dôle, il est conforme à l'usage prévu par l'inscription. Par ailleurs, la servitude litigieuse n'est pas limitée à une construction particulière ou à un certain nombre de logements sur un bien-fonds, de sorte que la jurisprudence dont se prévalent les recourants ne leur est d'aucun secours en l'espèce (TF 1C_341/2020 du 18 février 2022). On relève enfin que la servitude litigieuse est exercée, pour le passage à pied et pour tous véhicules, depuis de nombreuses années, et qu'elle ne profite pas seulement à la parcelle des recourants mais à huit autres biens-fonds situés dans le quartier. S'agissant du caractère adapté de la voie d'accès, il ressort de la note technique "stationnement et trafic" établie par un bureau spécialisé le 20 octobre 2020, que la génération de trafic prévue peut, à première vue, être estimée à environ 70 véhicules par jour. Cette estimation, fondée sur un taux de rotation de 3.3 mouvements par jour par véhicule, se situe toutefois dans la fourchette haute et ne tient compte ni de la bonne situation urbaine du projet, ni de l'offre en transports publics. Le bâtiment projeté se situe en effet entre 500 mètres et 1 kilomètre (maximum 15 minutes à pied et 5 minutes à vélo) des services de commerces nécessaires aux futurs habitants, ainsi qu'à 800 mètres de la gare de Nyon, où sont en outre disponibles des véhicules de car-sharing. Un arrêt de bus, avec desserte au quart d'heure, est en outre situé à 150 mètres. Cette estimation ne tient pas non plus compte du caractère coopératif des logements, qui réduirait l'utilisation quotidienne des

véhicules par rapport à des logements dits "classiques". En prenant en considération ces éléments, et fondé sur une enquête réalisée à Lausanne auprès de membres d'une coopérative de logement, le bureau spécialisé estime que la génération de trafic réelle du bâtiment devrait plutôt osciller entre 40 et 50 véhicules par jour en moyenne, ce qui, dans les circonstances de l'espèce, peut être considéré comme une faible augmentation. Par ailleurs, un cinquième des mouvements de véhicules étant concentré aux heures de pointes, seule une dizaine d'entrées et sorties serait enregistrée pendant ces périodes-là, ce qui représenterait seulement une voiture toutes les six minutes. Cette estimation, largement étayée, ne prête pas le flanc à la critique et les recourants n'apportent aucun élément qui permettrait d'en douter. Quant au chemin d'accès, le Chemin de la Dôle, celui-ci présente une chaussée de largeur variable mais toujours supérieure à 5 mètres, permettant ainsi aisément le croisement de deux véhicules à une vitesse réduite. Il en résulte que ce chemin est correctement dimensionné compte tenu de l'utilisation projetée et que l'accès par son biais ne provoquera aucune nuisance excessive, même en tenant compte de la salle communautaire prévue au rez-de-chaussée. Le projet ne générera ainsi qu'un faible trafic, compatible avec la fonction du Chemin de la Dôle. Compte tenu de ce qui précède, il faut considérer que le bien-fonds n° 1519 est au bénéfice d'un titre juridique suffisant, au sens de l'art. 104 al. 3 LATC, pour le passage prévu. Le projet litigieux n'entraînera par ailleurs pas de charge supplémentaire notable qui constituerait une aggravation de la servitude. La voie d'accès prévue est donc suffisante et adéquate, tant d'un point de vue juridique que technique, pour desservir la nouvelle construction. c) Les griefs des recourants relatifs à l'équipement du projet doivent dès lors être rejetés.

E. 4

du RPE, qui plaide également en ce sens. Cette interprétation répond de surcroît au but poursuivi par la réglementation sur les distances aux limites, à savoir celui d'assurer des espaces minimums entre bâtiments, dans l'optique d'une aération suffisante, du respect de conditions d'hygiène, de la protection contre les incendies, et de garantir une certaine qualité de vie (cf. par exemple AC.2016.0214 du 16 février 2018 consid. 4b). Comme on l'a vu, le droit cantonal permet au surplus une telle interprétation, conforme à l'art. 84 al. 1 LATC, ce que la jurisprudence a déjà confirmé plusieurs fois (AC.2018.0104 consid. 8 et, dans la même affaire, TF 1C_155/2019 du 11 décembre 2019 consid. 4.3). Partant, l'interprétation de l'art. 30 RPE par l'autorité intimée selon laquelle ladite disposition ne concerne que la distance aux limites depuis les façades, à l'exclusion des constructions souterraines, ne prête pas flanc à la critique. Le parking souterrain n'a ainsi pas à respecter les distances prescrites à cet article. c) Il convient encore de déterminer si le parking souterrain, qui n'entre pas dans le champ d'application de l'art. 30 RPE, respecte les distances aux limites de propriété et au domaine public pour constructions souterraines. aa) En ce qui concerne tout d'abord la distance au Chemin du Couchant, soit au domaine public, l'art. 37 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01), intitulé "Constructions souterraines et dépendances de peu d'importance" dispose: " 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. 2 L'alinéa qui précède est applicable par analogie à la pose de poteaux de lignes aériennes. 3 Le règlement d'application peut prévoir des distances plus élevées pour des installations particulières, telles que les garages s'ouvrant sur la voie publique." L'art. 88 RPE dispose quant à lui de la teneur la suivante: " Lorsqu'il existe un

plan fixant la limite des constructions, la distance à observer par rapport au domaine public (référence aux art. 30, 38, 46 et 55) est mesurée dès l'axe entre limites des constructions. En aucun cas, la limite des constructions ne peut être dépassée. La distance minimale à observer par rapport au domaine public ne peut être inférieure à 5 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées dans les zones suivantes : zone urbaine de l'ancienne ville, zone de l'ordre contigu et constructions visées par l'art. 47. L'art. 83 et la loi sur les routes sont réservés". L'art. 37 LRou prescrit ainsi une distance minimale de trois mètres à respecter entre la construction souterraine et le bord de la chaussée d'une route publique. Il permet expressément au droit communal d'y déroger, soit par l'adoption d'un plan instituant une limite de construction spéciale, soit par l'adoption d'une disposition réglementaire obligatoire autorisant certains aménagements dans l'espace grevé par la limite des constructions (AC.2019.0043 du 27 novembre 2020 consid. 6b ; AC.2017.0190 du 3 janvier 2018 consid. 4a). Des distances inférieures à celles de la LRou peuvent ainsi non seulement être fixées par des plans d'alignement, mais aussi par des dispositions réglementaires, pour autant que les exigences de sécurité requises par la loi sur les routes soient respectées (AC.2019.0043 du 27 novembre 2020 consid. 6b; AC.2017.0190 du 3 janvier 2018 consid. 4a; AC.2015.0305 du 26 octobre 2016 consid. 4b). On relève en outre que, dans son arrêt AC.2009.0094 du 19 mai 2010, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C_307/2010 du 7 décembre 2010, le tribunal de céans a admis qu'une commune puisse fixer, dans la réglementation applicable aux plans d'affectation, des règles sur les distances à respecter par rapport au domaine public plus restrictives ou plus sévères que celles prévues par la LRou (AC.2015.0305 précité consid. 4b). bb) L'art. 123 RPE dispose: "Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions réglementaires, s'il s'agit d'édifices publics ou d'utilité publique dont la destination ou l'architecture réclament des dispositions spéciales." cc) A titre liminaire, il sied de relever qu'il n'existe pas, en l'espèce, de plan fixant la limite des constructions, de sorte que l'art. 88 RPE précité ne s'applique pas et que c'est dès lors bien la distance de trois mètres à la chaussée prévue par l'art. 37 al. 1 LRou qui trouve, en principe, application. Cela étant, la réglementation communale, plus précisément l'art. 123 RPE, prévoit des possibilités de dérogations lorsque le projet en cause consiste en un édifice public ou d'utilité publique. C'est bien le cas en l'espèce, puisque le bâtiment projeté prévoit la création de vingt-trois logements d'utilité publique. Une dérogation est ainsi possible, pour autant que, comme l'exige la jurisprudence précitée, la sécurité soit garantie. La dérogation en l'espèce est bel et bien conforme à ces exigences, dans la mesure où elle est minime, puisqu'elle ne concerne qu'une portion réduite du parking souterrain et où, à cet emplacement, il n'existe aucune ouverture sur le domaine public qui pourrait entraîner des difficultés de visibilité, l'entrée du parking se trouvant à l'opposé de la parcelle, à l'est. Il résulte de ce qui précède que l'angle nord-ouest du parking souterrain, bien que situé dans l'espace grevé par les limites de construction, pouvait être autorisé sur la base de l'art. 123 RPE. Ce grief doit ainsi être rejeté. dd) S'agissant enfin de la distance entre la parcelle n o 1508 et le parking souterrain à son angle sud-ouest, celle-ci doit également être considérée comme admissible au regard du règlement communal. En effet, le RPE ne contient que des prescriptions régissant les distances aux limites entre les façades et les limites de propriété, à l'exclusion des constructions souterraines. Il ne prescrit aucune distance minimale à respecter entre les constructions souterraines et les limites de propriété voisines. La pratique communale invoquée par l'autorité intimée selon laquelle, dans ces cas, une distance de trois mètres doit être respectée, paraît soutenable, en particulier compte tenu de l'objectif

poursuivi par la réglementation sur la distance aux limites (cf. supra consid. 4b) et de la large marge de manœuvre des autorités dans l'interprétation de leurs règlements communaux. En l'espèce, la distance séparant, au sud-ouest le parking souterrain et la limite de propriété avec la parcelle n o 1508, de trois mètres, est partant admissible. Il en va de même de la distance séparant l'angle nord-est du parking souterrain et la parcelle n o 1461, de 6 m 87. Le grief y relatif doit être rejeté. d) Au vu de ce qui précède, tous les griefs des recourants relatifs aux distances aux limites tombent à faux.

E. 5

Les recourants se plaignent enfin d'une affectation non conforme à la zone de l'ordre non contigu de la salle communautaire prévue au rez-de-chaussée du projet litigieux. a) Le chapitre 4 du règlement communal, relatif à la zone de l'ordre non contigu, ne prévoit aucune disposition relative à l'affectation de cette zone. Il en va de même du chapitre relatif à la zone de l'ordre contigu, également silencieux sur ce point. A contrario, le RPE prévoit expressément l'affectation particulière de chaque autre zone du règlement, définies aux art. 8, 35, 44, 51, 59, 62, 65, 66 et 68 RPE. Par exemple, il prévoit expressément que la zone de villas est réservée aux villas et maisons familiales et que le commerce et l'artisanat non gênants pour le voisinage peuvent être autorisés à certaines conditions. La municipalité, dont on rappelle qu'elle dispose d'une marge d'appréciation particulièrement large en ce qui concerne l'interprétation de son règlement, pouvait dès lors en déduire que le législateur communal avait souhaité laisser ouverte l'affectation des zones de l'ordre contigu et non contigu, renonçant volontairement à la codifier. Cette interprétation est encore confirmée par la teneur du Rapport n o 50 du 13 juin 2017 relatif à l'adoption de la modification du plan général d'affectation secteur "Couchant" – parcelle n o 1519, qui prévoit le passage de cette parcelle de zone d'utilité publique à zone de l'ordre non contigu dans l'optique " d'y construire un bâtiment locatif " et qui expose que " la parcelle n o 1519 sera légitimement dévolue à la construction de logements, réponse concrète à la pénurie actuelle ". Ainsi, en modifiant la zone de cette parcelle, l'objectif du législateur était exclusivement de rendre celle-ci constructible, y compris pour des logements d'utilité publique, sans qu'il n'eût été envisagé d'y interdire toute autre affectation de la parcelle, ni a fortiori d'une petite partie de celle-ci, à d'autres buts que le logement. La construction d'une salle communautaire est par ailleurs tout à fait complémentaire à ce type de logements d'utilité publique. b) C'est ainsi à bon droit que l'autorité intimée a autorisé le projet de salle communautaire en zone de l'ordre non contigu, dans le respect de son large pouvoir d'appréciation. Le grief des recourants y relatif doit être rejeté.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision entreprise. Les recourants, qui succombent, se voient imputer les frais de justice (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Obtenant gain de cause avec l'assistance de mandataires professionnels, la commune et la constructrice ont droit à des dépens, à la charge des recourants (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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