

VD_OMNI AC.2022.0364 vom 30. August 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0364

FR: VD_OMNI AC.2022.0364 du 30 août 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0364 del 30 agosto 2023

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____/Municipalité de Hautemorges, Direction générale du territoire et du logement, J. _____, K. _____, L. _____ | Recours de voisins contre l'autorisation de démolir une halle et construire un immeuble de 9 logements. Pas d'application de l'art. 51 LATC (consid. 3). Dépôt temporaire de matériaux d'excavation en zone agricole admissible vu la configuration des lieux; accès au chantier par la zone à bâtir (consid. 4). Places de parc: pas de violation de l'art. 39 al. 3 et 4 RLATC, les places existantes situées sur l'emprise d'une servitude d'usage de place dont bénéficie la parcelle des recourants n'étant pas concernées par le permis de construire; la suppression d'une de ces places en zone agricole n'est pas assimilable à la construction d'une dépendance dans les espaces réglementaires; le respect de la servitude n'est pas nécessaire pour assurer la conformité du projet au droit public des constructions (consid. 5). Autres griefs: seuls les griefs suffisamment motivés sont examinés; hauteur respectée; muret à l'aplomb de l'entrée du parking souterrain conforme; buanderie/séchoir communs pas nécessaires, les salles de bain étant pourvues d'espaces pour accueillir un équipement privé; les deux roues légers pourront prendre place sur les places de parc couvertes prévues en nombre suffisant (2 places par logement alors que le règlement n'en exige qu'une); norme SIA 500 (construction sans obstacles) pas applicable aux deux unités de 3 et 6 logements (consid. 6). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai de trente jours dès la notification de la décision par des voisins ayant manifestement un intérêt digne de protection et qui ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente (art. 75 al. 1 let. a, 92, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; BLV 173.36), le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants sollicitent une inspection locale et leur comparution personnelle. a) 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), 17 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst.-VD; BLV 101.01) et 33 ss LPA-VD, le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour chaque intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la

décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 137 II 266 consid. 3.2 et 137 IV 33 consid. 9.2). Le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait; il ne comprend en revanche pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 et 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut par conséquent 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 proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 136 I 229 consid. 5.3 et 134 I 140 consid. 5.3; TF 1C_96/2019 du 27 mai 2020 consid. 2.1 et les références citées). b) En l'espèce, le dossier comprend notamment les plans des deux enquêtes publiques (principale et complémentaire), les échanges d'écritures intervenus entre les parties - et en particulier les recourants, le constructeur et les propriétaires - depuis le dépôt de la première demande de permis de construire ainsi que les documents relatifs aux servitudes dont il est question dans les écritures des parties. Le dossier permet ainsi au Tribunal de céans de se faire une idée complète et précise de la configuration des lieux et apparaît suffisant pour établir les faits pertinents et traiter en toute connaissance de cause les moyens soulevés, d'autant que ceux-ci portent essentiellement sur des questions d'ordre juridique pour lesquelles une vision locale n'est pas nécessaire. La configuration des lieux peut également être observée sur les images disponibles sur les sites Internet de l'Etat de Vaud (guichet cartographique cantonal) et de Google Maps, qui constituent des faits notoires (TF 1C_593/2020 du 12 mai 2021 consid. 2.1). En outre, les parties ayant pu s'exprimer par écrit, on ne perçoit pas ce que leur comparution personnelle pourrait amener au dossier. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause et renoncera en conséquence à une audience et à une vision locale, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des parties.

E. 3

Le propriétaire du fonds servant verse une contribution correspondant à l'avantage qu'il retire". L'exposé des motifs du Conseil d'Etat (EMPL n° 323), relatif à la révision de la LATC (nouvelle du 17 avril 2018), présente cette nouvelle disposition de la manière suivante (ad art. 50 du projet [art. 51 de la loi], Bulletin du Grand Conseil Législature 2017-2022 tome 3 Conseil d'Etat p. 96): "Cette disposition donne à la commune un instrument supplémentaire pour assurer une planification efficace. Elle lui permet en effet d'exproprier les servitudes qui se trouvent en contradiction avec des prescriptions impératives en matière de construction ou qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie. Il faut relever que cette expropriation demeure une faculté qui est donnée à la commune. Cette dernière n'aura aucune obligation de procéder à une épuration des servitudes lors de la planification. Les litiges éventuels continueront à être réglés par le droit civil. Il s'agit dans ce cas d'une expropriation formelle soumise à la loi sur l'expropriation. Le propriétaire du fonds servant doit contribuer à hauteur de l'avantage qu'il tire de l'opération". L'exposé des motifs relève par ailleurs que cette disposition concrétise l'art. 15a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), " de façon à assurer que les terrains légalisés soient effectivement affectés à la construction et bâtis " (ibid. , ad art. 51 du projet). L'art. 15a al. 1 LAT, entré en vigueur le 1 er mai 2014, dispose ce qui suit, sous le titre " disponibilité des terrains constructibles ": "Les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation,

notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains (art. 20)." Selon la jurisprudence, l'art. 15a al. 1 LAT impose aux cantons de prendre toutes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation. Le choix des mesures est cependant laissé à l'appréciation des cantons, avec à titre d'exemple le remembrement parcellaire, seule d'entre elles expressément mentionnée. Il peut s'agir de mesures foncières, de la conclusion de contrats de droit administratif, d'une mise en zone conditionnée à une obligation de construire dans un certain délai, éventuellement assortie d'un droit d'emption ou d'un retour en zone non constructible (affectation limitée dans le temps) ou d'autres mesures de nature fiscale telles qu'une taxe d'incitation ou une imposition de la valeur vénale des parcelles non construites (ATF 143 II 476 consid. 3.2). Dans la doctrine, on mentionne encore d'autres mesures qui peuvent être prévues par les cantons dans le cadre de l'art. 15a al. 1 LAT, notamment l'expropriation (cf. Heinz Aemisegger / Samuel Kissling, in Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, 2016, N. 46 et 71 ad art. 15a LAT). On peut aussi concevoir une procédure de droit public de suppression ou de libération de servitudes, lorsque des restrictions de droit privé (servitude de non-bâtir, servitude limitant la hauteur d'un bâtiment sur un fonds voisin) font obstacle à une densification de la zone à bâtir, conformément au principe énoncé à l'art. 3 al. 3 let. a bis LAT qui charge les autorités de "prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat". La libération des servitudes, qui équivaut à une expropriation de droits réels restreints, peut être prévue par le législateur cantonal pour concrétiser l'art. 15a al. 1 LAT (cf. à ce sujet Urs Hofstetter-Arnet / Domino Hofstetter / Stefan Mundhaas, Verdichtet bauen – Dienstbarkeiten beseitigen, RSJ 115 (2019) p. 335 ss). L'art. 51 LATC constitue donc une mesure de mise en œuvre de l'art. 15a LAT. Cet instrument ne doit pas nécessairement être appliqué au stade de la planification, mais peut aussi l'être après la constatation, par l'autorité communale, qu'aucun projet de construction conforme à l'affectation de la zone (ou suffisamment dense, s'il s'agit d'une zone de forte densité) n'a été réalisé ou ne pourra être réalisé – parce que par exemple le bénéficiaire d'une servitude de restriction de hauteur refuse l'offre du propriétaire du fonds servant de radier cette servitude. La libération ou expropriation de la servitude sera donc décidée par l'autorité communale au moment où elle aura constaté que sans cette mesure, le propriétaire concerné est durablement empêché de construire un bâtiment avec la densité requise. b) Lorsqu'il y a lieu d'imposer la libération d'une servitude, l'art. 51 LATC prévoit d'une part une décision de la municipalité (al. 1) et d'autre part l'application de la loi sur l'expropriation (al. 2), qui implique d'autres décisions. La loi cantonale sur l'expropriation du 25 novembre 1974 (LE; BLV 710.01) décrit la procédure à suivre à ses art. 12 ss LE (titre II de la loi intitulé "Déclaration d'intérêt public"). Le projet d'expropriation doit d'abord être mis à l'enquête publique (cf. art. 12, 14, 16 et 17 LE). Si l'expropriation est demandée par une commune, la municipalité transmet le dossier au Département des finances en y joignant son préavis sur les oppositions et en le requérant de déclarer l'intérêt public du projet (art. 20 al. 1 LE). Le département statue sur cette demande par une décision (art. 23 LE), qui peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal. Si l'intérêt public du projet est admis, la procédure d'estimation est ouverte, le tribunal d'expropriation étant l'autorité compétente à ce stade (titre III de la loi, art. 29 ss LE). Avec le renvoi de l'art. 51 al. 2 LATC à la loi sur l'expropriation, le législateur cantonal a voulu que le principe de la libération d'une servitude faisant obstacle à la réalisation d'un plan d'affectation fasse en définitive l'objet

d'une décision d'un département cantonal (procédure de déclaration d'intérêt public), la " décision " de la municipalité mentionnée à l'art. 51 al. 1 LATC équivalant simplement à l'ouverture de la procédure. Elle n'a pas d'effet direct sur les droits des propriétaires concernés; c'est la décision du département cantonal admettant l'intérêt public qui prononce effectivement, le cas échéant, la libération de la servitude et prive le propriétaire du fonds dominant du droit réel restreint dont il est titulaire – moyennant une juste indemnité déterminée dans la procédure d'estimation subséquente. c) Cela étant exposé, dans la présente affaire, on doit constater que la municipalité n'a pas fait application de cette disposition dans la décision attaquée. Celle-ci ne fait en effet que reproduire la remarque exprimée par la DGTL et figurant dans la synthèse CAMAC, laquelle demande en substance la rectification de l'assiette des servitudes d'usage et de passage grevant la parcelle n° 4042 afin de se limiter à la zone à bâtir. Ce point n'apparaît pas constituer une condition à la délivrance du permis de construire et n'a du reste pas été assorti d'un délai d'exécution. Il s'agit tout au plus de l'expression d'une rectification désirable, dont il faut reconnaître que la mention dans le permis de construire est maladroite puisqu'exorbitante des compétences municipales. Cette interprétation se justifie d'autant plus que la DGTL n'avait pas requis que ce passage soit repris dans le permis de construire (ce passage n'est en effet pas en gras dans la synthèse CAMAC) et avait précisé que l'assiette des servitudes devrait "en principe" être rectifiée. L'autorité intimée a par ailleurs précisé dans sa réponse qu'elle n'entendait pas s'immiscer dans le litige de droit privé. Pour le surplus, et comme le Tribunal de céans l'a déjà relevé, la municipalité peut statuer sur la demande de permis de construire en faisant abstraction de la servitude existante. En effet, selon la jurisprudence, les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent en principe de la compétence du juge civil et il n'appartient ni à l'autorité administrative ni au Tribunal de céans d'interpréter l'assiette de la servitude de droit privé et d'en contrôler le respect. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du bénéficiaire de la servitude (CDAP AC.2021.00143 du 19 août 2022 consid. 3c; AC.2018.0244 du 13 juin 2019 consid. 5, confirmé par TF 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 7.1; AC.2017.0257 du 29 janvier 2018 consid. 4a; AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 7a). Les moyens tirés du non-respect du droit privé sont irrecevables devant la juridiction administrative (cf. AC.2016.0102 du 3 juin 2016 consid. 2b; AC.2013.0483 du 20 mars 2015 consid. 6). Partant, en choisissant de ne pas faire application de l'art. 51 LATC, l'autorité intimée n'a pas méconnu les cas d'application de cet article ni la procédure y relative. Il s'ensuit que ce grief, mal fondé, doit être rejeté.

E. 4

Une autorisation ne peut être délivrée que: a. si la construction ou l'installation est nécessaire à l'exploitation en question; b. si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'implantation de la construction ou de l'installation à l'endroit prévu, et c. s'il est prévisible que l'exploitation pourra subsister à long terme.

E. 5

Dans leur recours, les recourants soutiennent enfin qu'en autorisant la construction de places de stationnement extérieures qui dérogent au contenu des servitudes existantes, l'autorité intimée a violé l'art. 39 al. 3 et 4 RLATC. a) L'art. 39 RLATC a teneur suivante: "1 A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment

principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. 2 Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. 3 Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. 4 Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. [...]"

Au niveau communal, l'art. 83 RPE prévoit que la Municipalité est compétente pour autoriser la construction, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre les bâtiments et les limites de propriétés, de dépendances peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximum de 4,5 m au faîte. Si le toit est plat, sa hauteur ne dépassera pas 3 m (al. 1). Ces dépendances ne peuvent servir ni à l'habitation ni à l'exercice d'un métier ou d'une profession (al. 2). La Municipalité peut fixer les dimensions de ces petites dépendances qui peuvent être édifiées à la limite de la propriété; dans ce cas, le mur en limite sera en maçonnerie. Toute dépendance non à la limite doit être implantée à 3 m au moins en retrait (al. 3). Aux termes de l'art. 10 al. 2 RPE, en zone du village, la distance entre bâtiments et limites de propriété ne doit pas être inférieure à 5 mètres. S'agissant des places de stationnement, leurs emplacements seront fixés en retrait des alignements (art. 84 al. 2 RPE).

b) 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 (cf. CDAP AC.2015.0111 du 17 août 2016 consid. 8a/bb et les références citées). Pour interpréter les notions " d'inconvénients appréciables " ou " d'inconvénients supportables sans sacrifices excessifs ", l'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence en comparant d'une part, l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RLATC, et d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage assimilé aux dépendances et qui répond aux exigences légales et réglementaires. La notion de " gêne supportable " doit donc s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter (CDAP AC.2019.0236 du 4 août 2020 consid. 3a et les références; voir ég. TF 1C_346/2017 du 28 septembre 2017 consid. 4). La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le Tribunal se doit de respecter (CDAP AC.2012.0105 du 6 septembre 2012 consid. 1 et les références). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (CDAP AC.2017.0381 du 7 novembre 2018; AC.2014.0348 du 14 mars 2017 consid. 12a et les références).

c) En l'espèce, les recourants soutiennent qu'en autorisant la construction de places de stationnement extérieures qui dérogent au contenu des servitudes existantes, l'autorité intimée a violé l'art. 39 al. 3 et 4 RLATC en les obligeant à accepter une modification de l'assiette de leur servitude de places de parking sur la base de plans incorrects. Il ressort toutefois du plan d'implantation de l'enquête complémentaire, daté du 11 août 2022, que les places situées sur l'emprise de la servitude litigieuse ne sont pas concernées par le permis de construire. Il s'agit en effet de places existantes, qui ne sont pas

vouées à être modifiées. Il n'y a donc strictement pas d'aménagement de nouvelles places de parc ou de modifications de celles-ci à l'endroit de la servitude. Dans ces conditions, on ne voit pas sur quelle base l'art. 39 RLATC trouverait application. Certes, il est prévu une suppression de la huitième place empiétant sur la zone agricole. Cette suppression, fondée sur le droit applicable à la zone agricole et que les recourants ne contestent d'ailleurs pas, n'est pas non plus assimilable à la construction d'une dépendance dans les espaces réglementaires, de sorte que l'art. 39 RLATC ne trouve pas non plus application de ce point de vue. d) Conformément à l'art. 84 RPE, la municipalité fixe le nombre de places de stationnement ou de garages que les propriétaires doivent aménager lors de constructions nouvelles. Ce nombre ne sera pas inférieur à une place ou un garage par logement; il peut être supérieur, suivant le genre, l'importance ou la destination des nouveaux logements (al. 1). Dans le cas présent, le projet prévoit la construction de 9 logements (8 de 4 pièces et 1 de 3 pièces) avec 10 places en parking souterrain et 9 places à l'extérieur, selon le plan d'implantation du 11 août 2022 mis à l'enquête publique. Selon la jurisprudence, les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent en principe de la compétence du juge civil et il n'appartient ainsi ni à l'autorité administrative ni au Tribunal de céans d'interpréter l'assiette de la servitude de droit privé et d'en contrôler le respect. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du bénéficiaire de la servitude (arrêts AC.2014.0216 du 14 janvier 2015 consid. 6; AC.2012.0375 du 5 novembre 2013 consid. 8; AC.2012.0076 du 30 janvier 2013 consid. 9 et les arrêts cités). La Cour de droit administratif et public a néanmoins jugé que l'examen du respect d'une servitude est justifié lorsque la solution est déterminante pour juger de la conformité du projet litigieux avec la réglementation communale (arrêt AC.2012.0365 du 28 août 2013 consid. 7c; il s'agissait dans cette affaire de savoir si le propriétaire voisin avait valablement donné son accord à la création de l'ordre contigu). En l'espèce, il n'apparaît pas que le respect de la servitude litigieuse soit nécessaire pour assurer la conformité du projet au droit public des constructions. Le nombre de places de stationnement prévu par le projet n'est pas contraire à l'art. 84 RPE, ce que les recourants ne contestent pas au demeurant. Dès lors, le présent tribunal n'examinera pas si la servitude litigieuse est ou non respectée par le projet. e) En résumé, en tant que les recourants font valoir que l'emplacement des places prévu dans le projet autorisé serait contraire aux servitudes de droit privé grevant la parcelle n° 4042 en faveur de leur propre bien-fonds, leur grief n'est pas pertinent devant le Tribunal de céans, mais relève de la justice civile.

E. 6

Les recourants ont également fait valoir dans leurs déterminations complémentaires que le règlement communal ne serait pas respecté sur plusieurs points. Ils déclarent adopter les conclusions formulées par P. _____ dans leur analyse des pièces complémentaires effectuée le 2 mars 2023. a) En préambule, on constate qu'il est vrai que le nombre de plans successifs figurant au dossier - qui ont par ailleurs été produits par différentes parties - ne facilite pas la compréhension du projet. Toutefois, la Municipalité a produit un dossier dans lequel on trouve un jeu de plans dûment apostillés, qui constituent manifestement les plans sur la base desquels l'autorisation de construire a été délivrée à la suite de l'enquête publique complémentaire. Il s'agit des plans de géomètre du 15 juin 2022, "Implantation" du 11 août 2022, "Façades - Coupes et couvert à voiture" du 5 juin 2022 et "Sous-sol - Rez-de-chaussée - Etage - Combles" du 5 juin 2022. Il sied de relever que le plan daté du 11 août 2022 est postérieur à la date du tampon que l'autorité intimée y a apposé et à l'enquête

complémentaire qui s'est tenue du 2 au 31 juillet 2022. Ce procédé n'est pas très heureux. Il n'a toutefois pas de conséquences pratiques puisque ce plan du 11 août 2022 constitue une réduction du projet qui se contente d'intégrer la suppression de la place en zone agricole, suppression qui n'a pas échappé aux recourants. Par ailleurs, on peut déplorer que les plans d'enquête ne soient pas toujours très précis: on relève en effet certaines incohérences en particulier dans les façades et coupes s'agissant plus spécifiquement de la profondeur des balcons (toutefois expressément cotés à 1 m 60), de la largeur des façades sud-ouest et nord-est, ou encore du fait que les plans n'indiquent pas d'accès au rez-de-chaussée; il y a toutefois lieu de constater que, dans le cas présent, ces plans sont suffisamment compréhensibles pour permettre d'identifier la teneur du projet et si celui-ci est conforme aux dispositions légales et réglementaires. b) Aux termes de l'art. 79 LPA-VD, l'acte de recours doit indiquer, entre autres choses, les motifs du recours. Il doit préciser en quoi la décision attaquée devrait être annulée ou modifiée et exposer pour quels motifs cette décision serait contraire au droit ou reposerait sur une constatation inexacte ou incomplète des faits (cf. CDAP PS.2014.0078 du 27 juillet 2015 consid. 1; AF.2021.0002 du 10 décembre 2021 consid. 2a; AC.2009.0154 du 25 novembre 2009 consid. 7). Contrairement aux conditions formelles de la réclamation qui doit être "sommairement" motivée (art. 68 LPA-VD), les exigences de motivation pour le recours (de droit) administratif (art. 79 al. 1 en relation avec l'art. 99 LPA-VD) sont comparables à celles qui découlent de l'art. 42 al. 1 et 2 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), qui dispose notamment que les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Or, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, pour satisfaire à cette obligation, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité intimée a méconnu le droit; il faut qu'à la lecture de l'exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit auraient été, selon lui, transgressées par l'autorité administrative (cf. ATF 134 II 244 consid. 2.1; 134 V 53 consid. 3.3). Si la motivation du recours ne doit pas nécessairement être pertinente, elle doit à tout le moins se rapporter à l'objet de la décision attaquée et au raisonnement qui la soutient, sous peine d'irrecevabilité (cf. entre autres arrêt PS.2014.0078 du 27 juillet 2015 consid. 1; Bovay/Blanchard/Grisel Rapin, Procédure administrative vaudoise – LPA-VD, 2 e éd., Bâle 2021, n. 2.1 et 2.5 ad art. 79). Il en découle que ne seront examinés par le tribunal que les griefs répondant à ces exigences, c'est-à-dire ceux pour lesquels les recourants ont exposé les bases légales qu'ils considèrent ne pas être respectées et au moins brièvement motivé leur grief. c) Les recourants reprochent au projet de ne pas respecter la hauteur maximale prévue par l'art. 13 RPE, respectivement que les plans ne permettent pas de déterminer depuis quel point cette hauteur est calculée et partant de vérifier si elle est respectée. L'art. 13 RPE prévoit que, pour les nouvelles constructions, la hauteur maximum au faite ne dépassera pas 10.50 m. Conformément à l'art. 73 al. 2 RPE, lorsque le bâtiment n'est pas en bordure d'une voie publique, sa hauteur se mesure par rapport au terrain naturel. Celui-ci se détermine par la moyenne des altitudes prises au milieu des deux plus grandes diagonales du bâtiment. Certes, les plans ne mentionnent pas depuis quelle altitude - à comparer avec le terrain naturel déterminé conformément à l'art. 73 al. 2 RPE - la hauteur figurant sur les plans des façades a été calculée. Les plans indiquent toutefois clairement que la hauteur du bâtiment projeté sera de 10.50 mètres. Sur la base du plan de situation, qui expose les points d'altitude du terrain naturel aux quatre angles du bâtiment, il est aisé de calculer la moyenne du terrain naturel en application de l'art. 73 al. 2 RPE, à savoir 674.13 mètres. On en déduit que le projet prévoit une hauteur au faite de 10.50 m au-dessus de ce niveau moyen du

terrain naturel, pour ainsi dire plat sur la parcelle en cause. Il n'apparaît donc pas que le projet contrevienne à l'art. 13 RPE. d) Les recourants font valoir que le muret qui doit être prévu au rez-de-chaussée à l'aplomb de l'entrée du parking souterrain rend le projet contraire à l'art. 80 RPE. Cette disposition prévoit que toute pièce susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une vue directe de 3 m au moins mesurée horizontalement à la tablette de la baie, dans l'axe de celle-ci, dès le nu du mur extérieur de la pièce. Les recourants relèvent qu'en raison d'un muret d'une hauteur de 100 cm situé au droit de l'entrée du garage souterrain, en face d'une chambre de l'appartement de 3 pièces, cette disposition ne serait pas respectée. Or ce cas de figure diffère de ceux qui sont concernés par la jurisprudence relative aux vues directes (v. p.ex. CDAP AC.2021.0374 du 22 novembre 2022 consid. 2d/bb; AC.2021.0132 du 31 janvier 2022 consid. 4b): en effet, la tablette de la baie est également située à une hauteur de 100 cm, si bien qu'une vue directe, horizontale, de plus de 3 m est assurée par-dessus le muret de protection. Une telle situation ne diffère du reste pas de celle d'ouvertures donnant sur des balcons ou terrasses munis d'un garde-corps opaque. Dans ces conditions, il n'y a pas de violation de l'art. 80 RPE. e) Les recourants soutiennent que les exigences de l'art. 32 RLATC ne seraient pas respectées, s'agissant en particulier des buanderie et séchoir ainsi que des places de stationnement pour deux roues légers. L'art. 32 RLATC prévoit que les immeubles destinés à l'habitation collective doivent être pourvus d'équipements collectifs, tels que local pour voiture d'enfant, buanderie, séchoir et cave en relation avec leur importance et que les immeubles destinés à l'habitation collective ou à une activité doivent être pourvus de garage pour deux roues légers motorisés ainsi que d'un local ou d'un couvert adapté aux deux roues légers non motorisés. Le Tribunal de céans a déjà eu l'occasion de juger que les exigences de l'art. 32 RLATC sont respectées, s'agissant du local buanderie/séchoir, lorsque les logements prévus comportent une colonne composée d'un lave-linge et d'un sèche-linge (CDAP AC.2011.0018 du 6 juillet 2011 consid. 5). Dans le cas présent, le bâtiment n'a pas à être pourvu d'une buanderie commune. Les plans d'enquête font en revanche état d'un emplacement pour le lave-linge dans la salle de bain de chaque logement. Le projet prévoit donc expressément un espace dédié par appartement, à l'endroit duquel pourra prendre place une colonne de lavage et séchage du linge. S'agissant des installations pour les deux roues légers (motorisés et non motorisés), le Tribunal constate que le parking souterrain ainsi que le couvert extérieur comporteront en tout treize places couvertes (10 + 3). Le projet prévoit de plus que chaque logement disposera au moins de deux places de parc, alors que le règlement communal n'exige strictement qu'un minimum d'une seule place par logement (voir art. 84 RPE). Dans ces conditions, les espaces à disposition pour chaque appartement peuvent être considérés comme suffisants pour assurer le stationnement des véhicules deux roues à couvert. Des deux roues non motorisés pourront également être entreposés au besoin dans les caves dont sera pourvu chaque appartement (cf. CDAP AC.2005.0230 du 4 juillet 2006 consid. 9 dans lequel la Cour de céans a constaté, s'agissant toutefois de maisons individuelles dont il était relevé qu'elles n'étaient pas assujetties à l'art. 32 RLATC, que chaque habitation disposait d'un emplacement de rangement qui pouvait être utilisé pour le stationnement des vélos). f) Fondés sur le rapport de leurs architectes, les recourants font encore valoir une violation de la norme SN 521 500, applicable aux espaces collectifs du logement, et qui exigerait la création d'un ascenseur pour un habitat groupé de plus de 6 logements, devenue la norme SIA 500. En matière d'élimination des obstacles architecturaux dans les bâtiments, l'art. 94 LATC fixe le principe selon lequel la construction des locaux et des installations accessibles au public, de même que des

immeubles d'habitations collectives et des bâtiments destinés à l'activité professionnelle, doit être conçue en tenant compte, dans la mesure du possible, des besoins des personnes handicapées ou âgées, en particulier de celles se déplaçant en fauteuil roulant. L'art. 95 LATC prévoit que le règlement cantonal fixe, en tenant compte des normes en la matière, les mesures concernant l'accès aux bâtiments, la largeur de passage libre des portes et des dégagements nécessaires ainsi que les dispositions à prendre pour certains locaux ou installations tels que cuisines, locaux sanitaires ou ascenseurs. L'art. 96 LATC précise que lors des travaux importants de transformation ou de modification des éléments de construction mentionnés à l'art. 95, les mesures prévues à cette disposition sont applicables si la situation de l'immeuble, sa structure et son organisation intérieure le permettent sans frais disproportionnés. L'art. 36 RLATC, qui précise les art. 94 ss LATC, a la teneur suivante: " 1 La construction de locaux et d'installations accessibles au public (notamment les bâtiments administratifs, les établissements d'enseignement, les églises, les salles de spectacle, les hôtels, les restaurants, les commerces, les installations de sport, les édifices publics, les établissements sanitaires ou à caractère social), et de bâtiments destinés à l'activité professionnelle (tels qu'usines, ateliers et bureaux), de même que celles d'immeubles d'habitation collective, doivent être conçues en tenant compte des besoins des personnes handicapées au sens de la législation fédérale sur l'égalité pour les handicapés, des personnes âgées, des enfants et des personnes conduisant des poussettes. 2 La norme du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés SN 521 500 est applicable aux locaux et installations accessibles au public, aux locaux destinés à l'activité professionnelle et aux espaces collectifs des immeubles d'habitation. En cas d'habitat collectif ou groupé de plus de six logements, ceux-ci doivent pouvoir s'adapter à cette norme. 2bis L'avantage procuré aux usagers ne doit pas être disproportionné par rapport aux coûts engendrés ou à l'atteinte portée à l'environnement, à la nature ou au patrimoine. [...] " La norme SIA 500 intitulée " Constructions sans obstacles " a remplacé, dès le 1 er janvier 2009, la norme SN 521 500 intitulée " Construction adaptée aux handicapés " à laquelle renvoie l'art. 36 al. 2 RLATC. Elle a par la suite été complétée par deux correctifs C1 et C2. La norme SIA 500 vise à garantir l'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées, en expliquant comment construire sans obstacles. Elle définit les exigences selon la destination et l'utilisation de la construction (construction ouverte au public, construction avec des habitations ou construction comprenant des places de travail). Dans la mesure où l'art. 36 al. 2 RLATC renvoie à la norme SIA 500, celle-ci constitue du droit cantonal (cf. TF 1C_754/2013 du 28 avril 2014 consid. 3.3; CDAP AC.2017.0358 du 27 mars 2019 consid. 4a). Elle est donc directement applicable. Dans le cas présent, chaque unité de bâtiment comporte trois logements répartis sur trois niveaux en tout. On ne saurait donc considérer que la construction comporte plus de six logements, puisqu'une unité de trois logements est indépendante avec ses propres accès (cage d'escaliers) alors que les deux autres unités de trois logements chacune partagent une cage d'escaliers qui dessert ainsi six logements. Conformément à l'art. 36 al. 2, 2ème phrase, RLATC, la norme SIA 500 n'est pas applicable au cas d'espèce puisque on ne se trouve pas dans le cas d'un "habitat collectif ou groupé de plus de six logements". Il sied toutefois de relever que si aucun ascenseur n'est prévu, chaque cage d'escaliers est équipée d'une plateforme monte-escalier pour les personnes à mobilité réduite, si bien que celles-ci pourront également accéder aux étages. Il ressort du reste d'un courrier électronique qu'elle a adressé à l'architecte du projet à une date indéterminée après le 4 février 2022 que l'AVACAH a retiré son opposition après avoir eu connaissance des plans modifiés avec l'équipement des escaliers par des plateformes

monte-escalier. g) Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les autres griefs qui ne sont pas suffisamment motivés au sens de l'art. 79 al. 1 LPA-VD. Il résulte des développements qui précèdent que les griefs des recourants, formulés à l'égard des plans de manière suffisamment explicite, doivent être rejetés dans la mesure où ils sont recevables.

E. 7

En définitive, le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Succombant, les recourants supportent les frais de justice ainsi que des dépens en faveur de l'autorité intimée, du constructeur et des propriétaires, qui ont agi avec l'assistance d'un mandataire jusqu'à la fin de l'échange d'écritures (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.