

# **BGer 1C\_222/2019 vom 4. September 2020**

Bundesgericht, 2020-09-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_222\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_222_2019)

FR: TF 1C\_222/2019 du 4 septembre 2020

IT: TF 1C\_222/2019 del 4 settembre 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions ( art. 82 let. a LTF ), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont participé à la procédure devant la cour cantonale ( art. 89 al. 1 let. a LTF ). En tant que propriétaires - selon les constatations cantonales non discutées - de parcelles se trouvant à proximité immédiate du périmètre du plan de quartier litigieux, ils sont directement touchés par l'arrêt attaqué, qui en confirme la conformité, et bénéficient d'un intérêt digne de protection à son annulation. Ils ont dès lors qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF .

### **E. 2**

Les recourants se plaignent d'une constatation inexacte des faits.

#### **E. 2.1**

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF ( ATF 142 I 155 consid. 4.4.3 p. 156). La partie recourante ne peut critiquer les constatations de fait ressortant de la décision attaquée que si celles-ci ont été effectuées en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ; ATF 142 II 355 consid. 6 p. 358). Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. Les faits invoqués de manière appellatoire sont irrecevables ( ATF 141 IV 369 consid. 6.3 p. 375). Par ailleurs, aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut en principe être présenté devant le Tribunal fédéral ( art. 99 al. 1 LTF ).

#### **E. 2.2**

A l'appui de leurs observations du 25 février 2020, les recourants produisent une série d'extraits CAMAC portant la date d'impression du 28 janvier 2020, postérieure à celle de l'arrêt attaqué. Leur recevabilité apparaît ainsi douteuse (cf. art. 99 al. 1 LTF ). Ces avis d'enquête sont quoi qu'il en soit sans pertinence sur le sort de la cause, pour les motifs exposés ci-dessous. Est par ailleurs irrecevable la copie de l'opposition formée par les recourants le 7 avril 2020 à la "modification du plan et du règlement de la zone réservée communale mise à l'enquête complémentaire du 11 mars au 9 avril 2020" ( art. 99 al. 1 LTF ).

#### **E. 2.3**

Selon les recourants, la cour cantonale se serait limitée à retenir les données du bilan des réserves à bâtir produit par le SDT, dont il ressort que la surcapacité hors du centre, au moment du bilan, était de 2'384 habitants, alors que les besoins étaient de 294 habitants. La cour cantonale aurait totalement fait abstraction des données chiffrées produites par les recourants quant au nombre de permis de construire déjà délivrés depuis le 1er janvier 2016 et le potentiel d'habitants qui en résulterait, à savoir 445 nouveaux habitants (122 nouveaux logements). Le Tribunal cantonal passerait par ailleurs sous silence les erreurs manifestes du bilan établi par le SDT: les réserves des parcelles nos 898, 961, 974 et 1086 auraient été comptabilisées en tant que zone de très faible densité, alors qu'elles formeraient la PPE "Les Orchez" devant accueillir 203 habitants. L'arrêt attaqué retient que le DTE a soumis à l'enquête publique une zone réservée le 21 mars 2018; il serait en revanche muet quant aux cinq autres zones réservées mises à l'enquête par le DTE les 20 juin, 27 juin et 8 août 2018. Ces six secteurs auraient été établis à la suite de six enquêtes portant sur la création de 62 logements, équivalant à environ 220 nouveaux habitants.

### **E. 2.3.1**

Au mépris des exigences de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF , les recourants ne développent cependant - en lien avec ce grief - aucune argumentation démontrant que les éléments qu'ils allèguent auraient été omis arbitrairement. Ils n'expliquent pas non plus leur influence sur le sort de la cause; à ce stade de leur recours, ils se contentent d'affirmer que les points soulevés conduiraient à la violation du droit fédéral, en particulier de l'art. 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700), ce qui est insuffisant.

### **E. 2.3.2**

A l'appui de leur griefs de fond, s'agissant du nombre de 445 nouveaux habitants résultant des permis de construire délivrés depuis le 1er janvier 2016, les recourants allèguent qu'en raison de la délivrance de ces autorisations, le bilan établi par le SDT serait erroné. Ils ne fournissent cependant là non plus pas d'indication permettant de conclure que la cour cantonale aurait arbitrairement ignoré ces fait; ils se réfèrent notamment à leur propre tableau - dont la recevabilité est douteuse ( art. 99 al. 1 LTF ) -, ce qui ne démontre quoi qu'il en soit pas l'arbitraire. Par ailleurs, les recourants n'expliquent pas en quoi les autorisations délivrées depuis le 1er janvier 2016 fausseraient le bilan établi par le SDT. Ils ne démontrent pas non plus qu'elles n'auraient pas été prises en compte dans ce bilan, alors même que celui-ci a été établi, postérieurement, le 8 mars 2018. On ne voit dès lors pas de motif de douter des besoins au moment du bilan - à savoir 294 habitants - retenus par le Tribunal cantonal. Pour le surplus, toujours en lien avec la délivrance de permis de construire, l'argumentation des recourants apparaît contradictoire: ils reprochent en effet à l'instance précédente de n'avoir pas tenu compte de 62 permis de construire, pour 220 logements, reconnaissant dans la foulée que ceux-ci avaient été bloqués par l'adoption de six zones réservées, celles ayant prétendument été ignorées. On ne discerne ainsi pas en quoi ces permis bloqués pour garantir la réduction de la surface constructible influeraient sur le sort de la cause, respectivement devraient être pris en compte en lien avec le surdimensionnement de la zone à bâtir communale. A cela s'ajoute que rien au dossier ne permet de conclure, contrairement à ce qu'affirment péremptoirement les recourants, que la commune délivrera ces permis dès l'adoption du PGA révisé; cette dernière le conteste au demeurant fermement. Enfin, s'agissant de la PPE "Les Orchez", le SDT a expliqué qu'avoir retenu un IUS de 0.25 au lieu de 0.4 pour les parcelles concernées dans le bilan était sans

conséquence, dès lors que l'entier du potentiel constructible avait été utilisé; il ne s'agissait par conséquent pas d'une réserve de terrain à bâtir. Cette mégarde apparaît ainsi sans conséquence.

#### **E. 2.4**

Il s'ensuit que les griefs portant sur l'établissement des faits doivent être écartés. Le Tribunal fédéral s'en tiendra aux constatations de l'instance précédente ( art. 105 al. 1 LTF ).

#### **E. 3**

Invoquant une violation de l' art. 15 LAT , les recourants reprochent au Tribunal cantonal d'avoir jugé que l'adoption du plan de quartier litigieux ne constituait pas un nouveau classement en zone à bâtir; l'instance précédente aurait à tort estimé que ce classement était intervenu déjà lors de l'adoption du PGA 2005.

##### **E. 3.1**

La notion de zone à occuper par plan de quartier n'existe pas en droit vaudois. Les périmètres qui sont ainsi désignés par les plans généraux d'affectation doivent être assimilés à un type de zone existant. Cette opération peut conduire à traiter

a posteriori une telle zone comme zone intermédiaire ou comme zone à bâtir (MARC-OLIVIER BESSE, *Le régime des plans d'affectation*, thèse 2010, p. 104 s.). Selon l' art. 18 LAT , le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation (que les zones à bâtir, agricoles et à protéger) et régler les cas des territoires non affectés et de ceux dont l'affectation est différée. Le législateur vaudois avait fait usage de cette possibilité en édictant l'ancien art. 51 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (aLATC; RS/VD 700.11), dans sa version en vigueur jusqu'au 31 août 2018. L'art. 51 aLATC (cf. loi du 4 décembre 1984 modifiant celle 4 décembre 1985; RS/VD 700.11) définit la zone intermédiaire, laquelle comprend les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier (al. 1). Il ne s'agit pas d'une zone à bâtir, mais d'une zone "dont l'affectation est différée" (cf. ATF 123 I 175 consid. 3b/cc p. 184; 112 Ia 155 consid. 2f p. 160). Si le développement urbain n'est pas encore clairement perceptible et que les modalités pratiques du classement de certains terrains contigus à une zone constructible sont encore incertaines, ceux-ci peuvent être rangés dans un territoire sans affectation spéciale, avec une fonction de réserve pour les 20 à 25 ans à venir ( ATF 121 I 245 consid. 8c/aa p. 251); le législateur cantonal a cependant renoncé à la zone intermédiaire lors de la révision récente de la LATC. En revanche, lorsqu'un terrain remplit toutes les conditions d'un classement en zone à bâtir, il convient de l'affecter directement à la zone à bâtir (arrêts 1C\_550/2016 du 15 janvier 2018 consid. 3.2.1; 1C\_863/2013 du 10 juillet 2014 consid. 2.2; BESSE, *op. cit.*, p. 105 i.f).

##### **E. 3.2**

Selon le droit cantonal vaudois, applicable au jour où l'autorité de première instance, respectivement l'autorité cantonale d'approbation, a statué (cf. ATF 141 II 393 consid. 2.4 p. 398; 139 II 243 consid. 11.1 p. 259) - avant l'entrée en vigueur de la LATC révisée -, le plan de quartier est défini comme un plan d'affectation communal ou intercommunal limité à une portion déterminée du territoire et fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre (art. 64 al. 1 aLATC). Son contenu est défini par la même règle que celle régissant le plan d'affectation (art. 47 aLATC par renvoi de l'art. 64 al. 2 aLATC), des précisions complémentaires pouvant y figurer (art. 69

aLATC). Matériellement, le plan de quartier occupe le même rang hiérarchique que le plan d'affectation (cf. MARC-OLIVIER BESSE, Le régime des plans d'affectation, en particulier le plan de quartier, thèse, 2010, p. 51 s.). Il peut toutefois être reconnu une prééminence fonctionnelle au plan d'affectation dans la mesure où c'est bien cet instrument qui sert en premier lieu à mettre en oeuvre les orientations décidées dans les plans directeurs sur l'ensemble du territoire communal (cf. arrêt 1C\_424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.2; BESSE, op. cit., p. 345). Avec le plan de quartier, l'attention des autorités communales est en revanche concentrée sur les problématiques de proximité (cf. arrêt 1C\_800/2013 du 29 avril 2014 consid. 2.2.2). Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la ou des communes et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir; il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires (art. 66 al. 1 aLATC).

### **E. 3.3**

La cour cantonale a expliqué que le PGA 2005 n'avait pas prévu, pour le terrain litigieux, un simple statut de zone intermédiaire ou de zone d'attente. Il avait au contraire défini la destination de la zone (principalement l'habitation). Un coefficient du sol maximum, une prescription sur le nombre d'étages et une distance minimale entre bâtiments et limites du secteur avaient également été arrêtés (cf. art. 52 ss RPGA). Le régime adopté en 2005 comportait ainsi déjà les règles fondamentales devant être concrétisées dans le plan d'affectation spécial. Le PGA 2005 décrivait ainsi sommairement le type et l'intensité de l'utilisation du sol, en prévoyant une réglementation analogue à celle de la zone villas applicable dans le reste du secteur. Les autorités n'entendaient ainsi pas donner un caractère aléatoire à la possibilité de construire des habitations sur la parcelle no 794, mais visaient à permettre la réalisation d'un quartier en fonction d'un plan d'urbanisme plus détaillé. C'est ainsi lors de l'adoption du PGA 2005 que le caractère constructible de la parcelle no 794 avait été entériné; l'adoption du PQ litigieux ne constituait dès lors pas un nouveau classement en zone à bâtir.

#### **E. 3.3.1**

Selon les recourants, le Tribunal cantonal n'aurait pas pris en compte l'ensemble des éléments exigés par la jurisprudence, dans le cadre de l'examen du caractère constructible de la parcelle n

o 794, avant l'adoption du PQ litigieux. La cour cantonale n'aurait ainsi pas examiné si ce bien-fonds remplissait toutes les autres conditions d'un classement en zone à bâtir; elle devait non seulement vérifier si cette vaste parcelle satisfaisait aux exigences de l' art. 15 LAT ("largement bâti, nécessaire à la construction dans les 15 ans et fondé sur un plan conforme à la LAT"), mais également qu'aucun motif, comme par exemple la protection de terres agricoles, ne s'opposait à cette affectation.

#### **E. 3.3.2**

En réalité, ces critiques se confondent avec la demande de contrôle incident de la planification (cf. art. 21 al. 2 LAT ), que formulent également les recourants; elle sera examinée ci-après (cf. consid. 4). C'est du reste dans ce même sens que doit être comprise l'argumentation développée, dans la suite du recours, en lien avec "un PGA manifestement contraire à l' art. 15 LAT et au Plan directeur cantonal [ci-après: PDCn]". Les recourants ne discutent ainsi pas concrètement l'appréciation de la cour cantonale, selon laquelle le caractère constructible de la parcelle n

o 794 date de l'adoption du PGA 2005. Rien ne commande dès lors de s'écarter des considérants de l'arrêt attaqué, dont il ressort de manière convaincante que les principes d'affectation à la zone à bâtir sont déjà fixés par la planification générale (cf. arrêt 1C\_632/2018 du 16 avril 2020 consid. 7.1-7.3 destiné à publication; JEANNERAT/MOOR, Commentaire pratique LAT: planifier l'affectation, 2016, n. 63 ad art. 14 LAT ; BESSE, op. cit., p. 109 s.). C'est dès lors à juste titre que la parcelle n

o 794 a été prise en compte, dans les réserves, en tant que terrain à bâtir.

### **E. 3.4**

Le grief doit en définitive être rejeté.

### **E. 4**

Les recourants soutiennent que l'autorité intimée aurait dû procéder à un contrôle préjudiciel de la planification générale. Ils se fondent à cet égard en particulier sur l'entrée en vigueur du nouvel art. 15 LAT , la localisation de la parcelle no 794, ses qualités intrinsèques ainsi que sur la "non-conformité manifeste du PGA à la LAT et au PDCn"; sur ce dernier point, ils avancent essentiellement des éléments liés au surdimensionnement de la zone à bâtir communale.

#### **E. 4.1**

Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l' art. 21 al. 2 LAT sont réunies (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1 p. 44; 121 II 317 consid. 12c p. 346). Aux termes de l' art. 21 al. 2 LAT , lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l' art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1 p. 44 s. et les références citées; 127 I 103 consid. 6b p. 105).

##### **E. 4.1.1**

L' art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan; si le besoin s'en fait alors réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (cf. ATF 140 II 25 consid. 3 p. 29; arrêts 1C\_656/2018 du 4 mars 2020 consid. 6.1.1 et les références citées; 1C\_40/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.1; 1C\_307/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.1). A chacune de ces deux étapes, il convient de procéder à une pesée d'intérêts tenant compte, d'une part, de la nécessité d'une certaine stabilité de la planification et, d'autre part, de l'intérêt d'une adaptation des plans aux changements intervenus. Au stade de la première étape, les exigences seront toutefois moins élevées, le caractère sensible de la modification des circonstances devant déjà être admis lorsqu'une adaptation de la planification sur le territoire entre en considération et qu'elle n'est pas d'emblée exclue par les intérêts opposés liés à la sécurité du droit et à la confiance dans la stabilité des plans.

##### **E. 4.1.2**

La réduction de zones à bâtir surdimensionnées relève d'un intérêt public important (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2 p. 45; 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 s. et la référence à l' ATF 120

Ia 227 consid. 2c p. 233), susceptible d'avoir, sur le principe, le pas sur l'intérêt public à la stabilité des plans ainsi que sur les intérêts privés des propriétaires concernés (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2 p. 45; arrêt 1P.139/1992 du 20 décembre 1993 consid. 7e et les arrêts cités). La réalisation de cet objectif, expressément prévu par la nouvelle du 15 juin 2012 ( art. 15 al. 2 LAT ), entrée en vigueur le 1er mai 2014, ne saurait cependant constituer le seul critère pertinent pour déterminer la nécessité d'entrer en matière sur une demande de révision d'un plan d'affectation, dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire (cf. arrêt 1C\_387/2016 du 1er mai 2017 consid. 4.4). Pour que l'entrée en vigueur de la nouvelle du 15 juin 2012 constitue une modification des circonstances qui, sur le plan législatif, puisse être qualifiée, au stade de la première étape, de sensible au sens de l' art. 21 al. 2 LAT , il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances. Parmi celles-ci se trouvent notamment la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, son niveau d'équipement, la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation et la mesure dans laquelle celui-ci a été concrétisé. Savoir ensuite si une adaptation du plan s'avère nécessaire relève d'une pesée complète des intérêts qui s'opère dans le cadre de la deuxième étape (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2 p. 45 s.; 140 II 25 consid. 3.1 p. 29; arrêts 1C\_619/2019 du 6 août 2020 consid. 7.1.3; 1C\_656/2018 du 4 mars 2020 consid. 6.1.1; 1C\_307/2014 du 7 avril 2015 consid. 3).

#### **E. 4.2**

Comme déjà été évoqué précédemment, les recourants font valoir que la zone constructible communale serait surdimensionnée. Dans ce contexte, ils remettent en cause le bilan des réserves à bâtir établi par le SDT. Ils soutiennent par ailleurs que l'affectation en zone constructible de la parcelle no 794 permettrait l'accueil de 250 nouveaux habitants, ce qui épuiserait l'essentiel du quota des besoins en zone à bâtir pour les quinze prochaines années; celui-ci serait même épuisé par les permis de construire délivrés depuis le 1er janvier 2016. Outre que cette argumentation se fonde sur des faits dont il n'appartient pas au Tribunal fédéral de tenir compte, pour les motifs déjà exposés (cf. consid. 2-2.4), elle ne permet pas de conclure qu'un contrôle incident de la planification s'imposait.

##### **E. 4.2.1**

Il n'est pas contesté que la zone à bâtir communale est surdimensionnée. Cela étant, il n'apparaît pas, à la lumière des explications des recourants, que le maintien du PGA 2005, plus particulièrement l'affectation constructible de la parcelle no 794, compromettrait inexorablement le redimensionnement du territoire constructible communal. Outre que la capacité d'accueil de la parcelle (245 habitants) est compatible avec le bilan des besoins (294 habitants) retenu sans arbitraire par l'instance cantonale, canton et commune ont d'ores et déjà entrepris - comme le rappelle le SDT - des démarches visant à garantir une réduction conforme de la zone à bâtir. Différentes zones réservées ont ainsi été adoptées: une importante portion de territoire située hors du périmètre compact de l'agglomération, ainsi que le secteur "A Florimont", compris dans ce périmètre. Par ailleurs, pour les parcelles concernées par un projet de construction et devant impérativement être sécurisées sans délai, une zone réservée a aussi été mise en place par l'autorité cantonale; six zones réservées ont ainsi été approuvées entre le 18 octobre 2018 et le 5 mars 2019. Il n'y a ainsi pas lieu de remettre en cause les conclusions du SDT, validées par l'instance précédente, selon lesquelles, la révision globale du plan général d'affectation, qui doit intervenir d'ici 2022 pour la mise en oeuvre de la mesure A11 du PDCn (PDCn, 4ème adaptation, Mesure A11, p. 51) était possible sans revenir sur le caractère constructible de la parcelle no 794. A

cela s'ajoute, comme l'a expliqué le Tribunal cantonal, que des mesures conservatoires pourront au besoin encore être prises après l'adoption du PQ "La Possession/Bois de Ban", préalablement à la délivrance d'autorisations de construire; les autorités cantonale et communale n'ont toutefois pas fait état de cette éventualité s'agissant de la parcelle no 794.

#### **E. 4.2.2**

Les recourants perdent quoi qu'il en soit de vue que l'entrée en vigueur, le 1er mai 2014, de la nouvelle mouture de la LAT - plus particulièrement de l'art. 15 LAT - et le surdimensionnement de la zone constructible ne suffisent pas à eux seuls à justifier un contrôle incident, compte tenu spécialement du principe de stabilité auquel les plans doivent répondre. Selon la jurisprudence, il faut que s'ajoutent à ces éléments d'autres circonstances, parmi lesquelles notamment la localisation de la parcelle ou encore son niveau d'équipement (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2 et les arrêts cités).

A cet égard, il ressort du dossier que la parcelle no 794 se situe à 150 m du noyau villageois historique d'Epalinges et non aux confins du territoire communal, comme l'affirment appellatoirement les recourants. Elle est desservie par le chemin du Bois-de-Ban, qui permet de rejoindre le chemin du Ruisseau-Martin et de là, le centre du village. Par ailleurs, le secteur est aisément accessible en transports en commun et idéalement desservi (cf. rapport 47 OAT, 18 mai 2015, ch. 2.10, p. 7). La cour cantonale a par ailleurs constaté que la parcelle se situait au milieu de zones de villas et que les terrains voisins étaient pratiquement tous bâtis, ce que confirment du reste les plans au dossier, en particulier le plan de quartier litigieux lui-même; il n'y a dès lors pas lieu de douter du caractère urbanisé du secteur. C'est par ailleurs, tout aussi appellatoirement, que les recourants affirment que la parcelle no 794 revêtirait des "qualités pédologiques avérées"; sans être valablement discutés (cf. art. 97 al. 1 et 106 al. 2 LTF), les considérants de l'arrêt attaqué retiennent pourtant sans équivoque que cette parcelle n'a pas à être traitée comme surface d'assolement (SDA), celle-ci ne faisant pas partie des terrains agricoles inventoriés à ce titre. Enfin, les conclusions que les recourants tentent encore de déduire de l'application du droit cantonal, plus particulièrement de l'art. 134 al. 1 LATC sont irrecevables, s'agissant d'un grief fondé sur le droit cantonal formulé pour première fois devant le Tribunal fédéral (cf. arrêts 1C\_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 4.3.4; 1C\_483/2018 du 13 mai 2019 consid. 3.2.2; voir également FRANÇOIS CHAIX, Les motifs du recours en matière de droit public, in: Dix ans de la Loi sur le Tribunal fédéral, 2017, n. 81 ss p. 222).

#### **E. 4.3**

Sur le vu de ce qui précède, il apparaît que les conditions définies par la jurisprudence pour admettre exceptionnellement un contrôle incident de la planification ne sont en l'occurrence pas réunies. Le grief est par conséquent rejeté.

#### **E. 5**

Les recourants font encore valoir une "infraction à la stabilité des plans". Ils reprochent en substance au PQ "La Possession/Bois de Ban" de prévoir un IUS de 0.48, alors que cet indice n'est que de 0.4 dans le PGA 2005.

#### **E. 5.1**

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, la problématique qu'ils soulèvent ne relève pas à proprement parler d'une infraction à la stabilité des plans - principe de droit fédéral -, mais sur la mesure dans laquelle le PQ "La Possession/Bois de Ban" peut déroger

à la planification générale. A cet égard, selon la jurisprudence, un plan spécial dérogeant fondamentalement aux dispositions essentielles du plan d'affectation général n'est en principe pas admissible (cf. ATF 135 II 209 consid. 5.2 p. 219; arrêts 1C\_800/2013 du 29 avril 2014, consid. 2; 1P.270/2005 du 26 septembre 2005, consid. 3.3.2); admettre de telles divergences sans procéder, en même temps, à une adaptation coordonnée de la réglementation de base, mettrait en danger le principe central de l'unité et de la cohérence de l'aménagement (AEMISEGGER/KISSLING, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, Remarques préliminaires sur la planification d'affectation, Planification coopérative, n. 78). La question de savoir à partir de quand on se trouve face à une divergence fondamentale qui ne serait plus admise ne peut cependant être résolue qu'au regard du droit cantonal et au cas par cas (cf. AEMISEGGER/KISSLING, op. cit., n. 78; arrêt 1C\_800/2013 du 29 avril 2014 consid. 2.1.2). La cognition de la Cour de céans se limite par conséquent à l'arbitraire s'agissant du présent grief ( art. 9 Cst. ; cf. ATF 142 II 369 consid. 2.1 p. 372; 138 V 67 consid. 2.2 p. 69).

### **E. 5.2**

Comme cela a déjà été exposé précédemment, selon le droit cantonal vaudois applicable, le plan de quartier est défini comme un plan d'affectation communal ou intercommunal limité à une portion déterminée du territoire et fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre (art. 64 al. 1 aLATC). Pour mémoire, le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la ou des communes et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir; il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires (art. 66 al. 1 aLATC). Le législateur vaudois admet ainsi que le plan de quartier fasse l'objet d'une pesée des intérêts propre, pouvant parvenir à un résultat différent de celui ayant présidé à l'adoption du plan général. Cela peut notamment s'expliquer par un changement de circonstances, mais aussi par la spécificité du plan de quartier (cf. BESSE, op. cit., p. 346).

### **E. 5.3**

Appelé à revoir l'application d'une norme cantonale ou communale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarter de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat, ce qu'il appartient à la partie recourante de démontrer conformément aux exigences de motivation déduites de l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 133 II 396 consid. 3.2 p. 400). Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible ( ATF 140 III 167 consid. 2.1 p. 168; 138 I 305 consid. 4.3 p. 319; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379).

Dans ce contexte, il appartient à la partie recourante de démontrer, par une argumentation répondant aux exigences de motivation accrue de l' art. 106 al. 2 LTF , où résiderait l'arbitraire (cf. ATF 141 I 36 consid. 1.3 p. 41; 134 II 349 consid. 3 p. 351 s.; arrêt 1C\_409/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1 et les arrêts cités).

### **E. 5.4**

Compte tenu des principes jurisprudentiels rappelés ci-dessus et dans la mesure où les recourants ni n'indiquent les dispositions cantonales applicables ni ne se plaignent d'arbitraire, on peut douter de la recevabilité de leur grief (cf. art. 106 al. 2 LTF). L'appréciation de la cour cantonale procède quoi qu'il en soit d'une pesée complète des intérêts, qui ne prête sous cet angle pas le flanc à la critique.

#### **E. 5.4.1**

Il est constant que l'IUS résultant de la réglementation du plan de quartier (0.48) est supérieur à celui fixé à l'art. 54 al. 1 RPGA (0.4). La cour cantonale a cependant estimé que l'augmentation de la densité par rapport au régime de base se justifiait au regard de l'évolution des circonstances (cf. art. 21 al. 2 LAT). L'instance précédente - suivant en cela les préavis du SDT - a considéré que cette augmentation se justifiait au regard de la situation privilégiée du secteur englobé dans le PQ litigieux, proche du périmètre compact de l'agglomération et bien desservi par les transports publics; devant le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale a confirmé ce point, précisant qu'un arrêt de bus des Transports lausannois se situait à environ 170 m du sud du périmètre du plan litigieux (cf. également rapport 47 OAT du 18 mai 2015 ch. 2.10, p. 7). Dans ces conditions, compte tenu de surcroît du bâti environnant, il n'apparaît pas critiquable d'avoir considéré qu'une augmentation - mesurée - de la densité répondait aux principes du nouvel art. 1 al. 2 let. b LAT, qui fixe comme objectif d'aménagement la création d'"un milieu bâti compact", ainsi qu'à l'art. 3 al. 3 let. abis LAT, selon lequel il convient 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".

#### **E. 5.4.2**

Cette augmentation n'apparaît de même pas d'emblée contraire au PDCn, plus particulièrement à sa mesure A11. Le Tribunal cantonal a relevé que le PDCn, dans sa 4ème adaptation, prévoit notamment que les communes densifient le territoire urbanisé, avant qu'une extension de la zone à bâtir puisse être admise et que, hors des centres, la densité des nouvelles zones d'habitation et mixtes ne peut être inférieure à 80 habitants + emplois à l'hectare, avec un IUS minimum de 0.4 (PDCn, mesure A11, p. 49). Il a toutefois jugé que l'autorité cantonale était fondée à prescrire à une commune de prévoir un IUS supérieur dans un nouveau quartier. A cet égard, on constate que le PDCn ne fixe qu'un IUS minimal (

Ibidem), dont il n'apparaît en l'occurrence pas critiquable de s'être écarté, au regard de la situation du quartier considéré. Cette augmentation reste en outre mesurée: la cour cantonale a établi - sans être contredite - qu'elle correspondait à une augmentation de 40 habitants. Ainsi, et dès lors que la capacité d'accueil de la parcelle no 794, selon le PGA 2005, n'est pas de nature à compromettre les opérations de redimensionnement du territoire constructible communal (cf. consid. 4.2.1), il est douteux que le faible accroissement de l'IUS conduise à un tel résultat, ce que conteste d'ailleurs le service cantonal compétent. La cour cantonale a en outre à juste titre rappelé que des mesures conservatoires pouvaient le cas échéant encore être prises avant la délivrance des permis de construire, à l'exemple de l'adoption d'une zone réservée.

#### **E. 5.5**

En définitive, la solution entérinée par la cour cantonale, fondée sur des motifs objectifs, et sur une analyse soignée de la situation concrète du secteur (cf. arrêt 1C\_424/2014 du 26 mai

2015 consid. 4.1.2) échappe à la critique; elle n'apparaît pas manifestement contraire à l'art. 66 al. 1 aLATC, dont les recourants ne se prévalent au demeurant pas. Pour peu qu'il soit suffisamment motivé, le grief est rejeté.

## **E. 6**

Les recourants se prévalent encore de la protection de l'environnement en lien avec le trafic routier généré par le quartier d'habitation projeté.

### **E. 6.1**

Les recourants se plaignent tout d'abord du non respect des valeurs de planification. Comme le souligne au demeurant l'OFEV, cette première critique tombe d'emblée à faux dès lors que l'affectation en zone à bâtir de la parcelle no 794 a été concrétisée par l'adoption du PGA 2005 et non par la planification de détail présentement débattue (cf. consid. 3.3.1; art. 24 al. 1 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 [LPE; RS 814.01]; arrêt 1C\_863/2013 du 10 juillet 2014 consid. 2.3).

### **E. 6.2**

Les recourants font ensuite valoir une violation du principe de la prévention (cf. art. 11 al. 2 LPE ). Selon eux, la cour cantonale ne pouvait se limiter à une évaluation

prima facie des nuisances du trafic routier lié au quartier d'habitation et retenir que des mesures préventives pourraient encore être exigées au stade ultérieur des autorisations de construire.

#### **E. 6.2.1**

En vertu du principe de la coordination des procédures ( art. 25a LAT ), l'autorité de planification doit prendre en compte, dans le cadre de l'adoption d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier, tous les éléments déterminants du point de vue de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire qui sont objectivement en relation les uns avec les autres, notamment ceux qui se trouvent dans une relation si étroite qu'ils ne peuvent être appliqués de manière indépendante ( ATF 123 II 8 8 consid. 2a p. 93; arrêts 1C\_366/2017 du 21 novembre 2018 consid. 3.1; 1C\_582/2014 du 25 février 2016 consid. 3.1 publié in: DEP 2016 p. 594; 1C\_163/2011 du 15 juin 2012 consid. 3). L'étendue de cet examen varie toutefois selon le degré de précision du plan. Ainsi, lorsque la modification de la planification a lieu en vue d'un projet précis et détaillé qui doit être mis à l'enquête ultérieurement, l'autorité doit contrôler à ce stade si celui-ci peut être réalisé de manière conforme aux exigences de la législation fédérale sur la protection de l'environnement; dans les autres cas, elle doit être convaincue qu'un développement de la zone peut se faire de manière conforme à ces exigences moyennant, le cas échéant, des aménagements à définir dans la procédure d'autorisation de construire (arrêts 1C\_366/2017 du 21 novembre 2018 consid. 3.1 et les références citées; 1C\_582/2014 du 25 février 2016 consid. 3.1 publié in: DEP 2016 p. 594; voir aussi ATF 129 II 276 consid. 3.4 p. 280, s'agissant d'un plan d'alignement).

#### **E. 6.2.2**

Tout comme devant l'instance précédente, les recourants s'en prennent aux nuisances causées par le trafic sur les routes d'accès au quartier, à l'exclusion de celles générées par la rampe d'accès au parking souterrain, également étudiées par le bureau D.\_\_\_\_\_. Comme l'indique à juste titre l'arrêt attaqué, cette problématique relève de l' art. 9 let. a OPB , qui

dispose que l'exploitation d'installations fixes nouvelles ou notablement modifiées ne doit pas entraîner un dépassement des valeurs limites d'immission consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication. Or, il ressort des rapports des bureaux spécialisés D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ - ce dernier ayant été versé au dossier en cours d'instance cantonale - que, malgré l'augmentation prévisible du trafic, les VLI - à savoir 60 dB (A) le jour et 50 dB (A) la nuit, pour un DS II (cf. annexe 6 OPB) - pourront être respectées. Les recourants ne le contestent d'ailleurs pas; ces résultats sont en outre qualifiés de plausibles par l'OFEV.

Les recourants soutiennent en revanche que le PQ litigieux serait détaillé et précis au point d'exiger un examen circonstancié des mesures préventives qu'il serait possible d'ordonner; à cet égard, ils mentionnent, en résumé, la création d'un second accès au quartier. Une telle analyse se justifierait d'autant plus que le trafic sur le chemin du Bois-de-Ban serait appelé à doubler, entraînant une hausse des nuisances sonores de 7.1 dB (A); quant à la parcelle no 712 - sise à proximité du périmètre du plan -, elle serait exposée à un niveau sonore de 57 dB (A) "soit proche du seuil de jour des VLI en zone de degré de sensibilité II".

### **E. 6.2.3**

A ce stade, quoi qu'en disent les recourants, l'analyse approfondie du principe de prévention, plus spécifiquement l'examen de mesures préventives supplémentaires, n'est pas commandée par l' art. 11 al. 2 LPE . Si les recourants se prévalent certes du caractère "détaillé et précis" du PQ litigieux, ils n'exposent en revanche pas quels éléments techniques ou de détail permettraient concrètement, respectivement imposeraient de procéder à un contrôle plus circonstancié; ils se contentent d'affirmer que l'accès et la circulation au périmètre seraient connus. L'analyse du PQ litigieux ne permet pas non plus sans autres d'identifier de tels éléments. En outre, comme le souligne céans l'OFEV, en l'état actuel du projet, au niveau de la parcelle la plus exposée (no 712), les VLI seront respectées avec une marge de 3 dB (A). Dans ces conditions, la cour cantonale pouvait, sans que cela ne soit critiquable, se satisfaire d'un contrôle

prima facie pour s'assurer que le plan litigieux pourra, au stade ultérieur des autorisations de construire, être mis en oeuvre dans le respect de la législation fédérale en matière de protection contre le bruit, d'autres mesures préventives propres aux spécificités du projet concret pouvant alors, au besoin, encore être ordonnées.

### **E. 6.3**

En définitive, mal fondés, les griefs en lien avec la protection de l'environnement sont rejetés.

### **E. 7**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais des recourants, qui succombent ( art. 66 al. 1 et 5 LTF ). Ceux-ci verseront en outre des dépens à la société intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat ( art. 68 al. 1 et 4 LTF ). Agissant dans le cadre de leurs attributions officielles, la commune et le département cantonal compétent n'y ont en revanche pas droit ( art. 68 al. 3 LTF ).