

BGer 1C_568/2018 vom 4. Dezember 2019

Bundesgericht, 2019-12-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_568_2018

FR: TF 1C_568/2018 du 4 décembre 2019

IT: TF 1C_568/2018 del 4 dicembre 2019

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 des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours en matière de droit public est en principe recevable, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part, à titre personnel, à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que propriétaires et résidents d'appartements situés sur la parcelle voisine du projet litigieux, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué et peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à son annulation. Ils ont donc la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . La question de la qualité pour agir de la PPE recourante - qui n'est toutefois pas contestée - peut ainsi demeurer indécise. Les autres conditions de recevabilité du recours en matière de droit public étant au surplus réunies, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

A titre de mesure d'instruction, les recourants requièrent que l'OFEV soit interpellé. L'office fédéral s'étant déterminé sur le recours le 1

er mars 2019, cette requête est satisfaite.

E. 3

Dans une première partie de leur mémoire, intitulée "A propos des faits", les recourants avancent que l'arrêt attaqué serait entaché d'une erreur grossière, en tant qu'il mentionne, en page 12, que les façades sud présentent des dépassements des VLI de 2 à 3 dB (A), le jour comme la nuit. A l'examen du dossier, il s'agit effectivement d'une inexactitude, les dépassements nocturnes les plus importants ayant été arrêtés entre 7 et 8 dB (A) par l'acousticien, pour cette partie du bâtiment (cf. rapport acoustique, p. 4 en lien avec le ch. 2 de l'Annexe 3 à l'OPB). Les recourants ne démontrent cependant pas en quoi cette erreur de retranscription serait susceptible d'influer sur le sort de la cause (cf. art. 97 al. 1 LTF). Quoi qu'il en soit, les dépassements constatés en façade sud, à savoir +7 à +8 dB (A) ont été fidèlement reportés par le Tribunal cantonal dans d'autres passages de son arrêt, en particulier dans l'état de fait, de même qu'à l'appui de ses développements juridiques (cf. en particulier consid. 7d

in initio). Il n'y a dès lors pas lieu de douter que les juges cantonaux aient conduit leur raisonnement sur la base des mesures figurant dans le rapport d'acoustique, lesquelles ne sont d'ailleurs, en tant que telles, pas remises en cause céans.

Les recourants évoquent ensuite une série d'éléments factuels prétendument omis par l'instance précédente, qui ne résultent pas du dossier. Ils ne se prévalent cependant pas d'un établissement inexact - respectivement arbitraire - des faits au sens des art. 97 et 105 LTF .

Leur argumentation est partant irrecevable (art. 106 al. 2 LTF ; cf. ATF 141 IV 369 consid. 6.3 p. 375).

E. 4

Les recourants invoquent une violation de l'art. 22 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE; RS 814.01) ainsi que de l' art. 31 al. 2 OPB .

E. 4.1

Aux termes de l' art. 22 LPE , les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés que si les valeurs limites d'immission ne sont pas dépassées (al. 1). Si les valeurs limites d'immission sont néanmoins dépassées, les permis de construire de nouveaux immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne seront délivrés que si les pièces ont été judicieusement disposées et si les mesures complémentaires de lutte contre le bruit qui pourraient encore être nécessaires ont été prises (al. 2). L' art. 31 al. 1 OPB précise que, lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées, les nouvelles constructions ou les modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, ne seront autorisées que si ces valeurs peuvent être respectées par la disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit (let. a), ou par des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit (let. b). Aux termes de l' art. 39 al. 1 1 ère phrase OPB, pour les bâtiments, les immission de bruit seront mesurées au milieu de la fenêtre ouverte des locaux à usage sensible au bruit. La jurisprudence a précisé que pour répondre aux exigences des art. 22 LPE , 31 al. 1 et 39 al. 1 OPB, les valeurs limites d'immission doivent être respectées à la hauteur de chacune des fenêtres des locaux à usage sensible (cf. ATF 142 II 100 consid. 4.7 p. 111; 145 II 189 consid. 8.1 p. 194).

Selon l' art. 31 al. 2 OPB , si les mesures fixées à l' art. 31 al. 1 let. a et b OPB ne permettent pas de respecter les valeurs limites d'immission, le permis de construire ne sera délivré qu'avec l'assentiment de l'autorité cantonale et pour autant que l'édification du bâtiment présente un intérêt prépondérant. La délivrance d'une autorisation dérogatoire au sens de cette disposition appelle une pesée des intérêts; l'intérêt à la réalisation du bâtiment doit être confronté aux exigences en matière de réduction des nuisances sonores (arrêt 1C_704/2013 du 17 septembre 2014 consid. 6.2, publié in DEP 2014 p. 643 avec une note de ANNE-CHRISTINE FAVRE). Au regard du but poursuivi par l' art. 22 LPE , il faut qu'il existe un intérêt public à construire un bâtiment destiné au séjour prolongé de personnes, dans une zone exposée au bruit; le seul intérêt privé du propriétaire d'assurer une meilleure utilisation de son bien-fonds est à cet égard insuffisant. Dans le cadre de la pesée des intérêts, il convient en particulier de prendre en considération l'utilisation projetée, l'ampleur du dépassement des valeurs limites d'immission et la possibilité d'élever le degré de sensibilité de la zone (art. 43 al. 2 OPB). Des exigences liées à l'aménagement du territoire - à l'instar de la possibilité de combler une brèche dans le territoire bâti (cf. arrêt 1C_704/2013 précité consid. 6.2), de la densification des surfaces destinées à l'habitat ou encore du développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 8a al. 1 let. c et e de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 [LAT; RS 700]) - peuvent également entrer en considération, tout particulièrement lorsqu'une application stricte de l' art. 22 LPE serait susceptible de conduire à un résultat disproportionné eu égard à l'ensemble des circonstances (ATF 145 II 189 consid. 8.1 p. 195 s.; 142 II 100 consid. 4.6 p. 111; cf. arrêt 1C_704/2013 précité consid. 6.2; voir également LUKAS BÜHLMANN,

Construire dans des lieux bruyants: Pratique de la fenêtre d'aération admise à titre exceptionnel seulement, in: Inforaum/VLP-ASPAN septembre 2016, p. 16 ss).

E. 4.2

En l'espèce, compte tenu des affectations prévues pour les différents locaux projetés, en particulier s'agissant du nombre et du type d'appartements et de la proportion des surfaces commerciales, le Tribunal cantonal a estimé qu'une autre disposition des locaux à usage sensible au bruit (ci-après: LUS) que celle choisie par la constructrice ne pouvait lui être imposée (cf. art. 31 al. 1 let. a OPB). Du côté ouest, la pose d'un parapet plein et d'un revêtement phonoabsorbant sur le plafond du balcon permettait une réduction de 4 dB (A); en d'autres termes, les VLI étaient, sur cette façade, respectées de jour comme de nuit. Du côté est, la pose d'un survitrage permettait de garantir que les VLI ne seraient pas dépassées derrière cet écran fixe. Les VLI n'étaient en revanche pas observées sur la façade sud; les occupants conservaient cependant la possibilité d'aérer ces pièces en ouvrant les fenêtres côtés est et ouest. Constatant que les mesures ainsi prises en application de l' art. 31 al. 1 OPB ne permettaient pas de respecter les VLI à la hauteur de toutes les fenêtres des LUS, la cour cantonale a examiné la possibilité d'autoriser le projet en application de l' art. 31 al. 2 OPB . Compte tenu de sa situation en milieu urbain, de la création de logements et de l'ampleur pas particulièrement importante des dépassements des VLI, la cour cantonale a estimé qu'il existait un intérêt prépondérant à la réalisation du projet, justifiant l'octroi d'un assentiment au sens de l' art. 31 al. 2 OPB .

E. 4.3

Les recourants rappellent que la pratique dite de la fenêtre d'aération, consistant à ne respecter les exigences en matière de protection contre le bruit qu'au niveau d'une seule fenêtre par pièce d'habitation (fenêtre d'aération), a été condamnée par le Tribunal fédéral dans un arrêt de principe du 16 mars 2016 (ATF 142 II 100). Selon eux, le projet litigieux aurait néanmoins été conçu et autorisé sur la base de cette pratique, ce qui ressortirait en particulier du rapport acoustique. Ils ne tirent cependant aucune réelle conséquence de cette première critique. Ils reconnaissent d'ailleurs qu'une construction ne respectant pas les VLI à la hauteur de chacune des fenêtres des locaux sensibles peut, exceptionnellement, à certaines conditions, être autorisée en application de l' art. 31 al. 2 OPB . C'est du reste sur la base de cette disposition que le projet litigieux a été admis et sur l'application de laquelle porte une part importante du recours. Cet aspect sera cependant examiné ultérieurement (cf. consid. 4.5); pour l'heure, on se contentera de relever que le rapport acoustique, dans sa version actualisée du 30 octobre 2017, retient 12 endroits où ont été déterminés les niveaux de bruit, choix que les recourants ne discutent au demeurant pas. Comme l'a souligné l'instance précédente, ces mesures portent sur chacune des fenêtres des locaux exposés et non sur une seule d'entre elles; à titre d'exemple, s'agissant des séjours, le rapport définit le niveau sonore tant à la hauteur de la fenêtre sud, la plus exposée, que de l'ouverture à l'ouest donnant sur un balcon. Au stade de la détermination des niveaux de bruit, la jurisprudence - respectivement l'interdiction de la pratique dite de la fenêtre d'aération - n'en exige pas davantage: elle interdit de limiter l'évaluation aux seules fenêtres les moins exposées et de renoncer ainsi à l'examen des autres ouvertures (cf. ATF 142 II 100 consid. 4.7 p. 111; 145 II 189 consid. 8.3.1 p. 197; arrêt 1C_429/2016 du 16 août 2017 consid. 5.5.2). Pour le surplus, les recourants ne formulent aucune autre critique à l'endroit du rapport; il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur les constatations opérées sur cette base par l'instance précédente (art. 105 al. 1 LTF).

E. 4.4

Les recourants avancent encore qu'aucune étude n'aurait été réalisée pour déterminer si les VLI auraient pu être respectées en disposant les LUS de manière adéquate (art. 31 al. 1 let. a OPB) ou en adoptant des mesures urbanistiques satisfaisantes (art. 31 al. 1 let. b OPB). Toutes les mesures exigées par l' art. 31 al. 1 let. a et b OPB n'auraient, selon eux, pas été envisagées.

E. 4.4.1

A ce propos, les recourants prétendent en premier lieu que, lors de l'inspection locale, l'un des assesseurs aurait suggéré que l'option d'un bâtiment unique aurait été préférable en matière de protection contre le bruit. On cherche cependant en vain trace d'une telle suggestion dans le procès-verbal établi à cette occasion. L'OFEV s'est d'ailleurs montré sceptique à l'endroit d'une telle configuration, précisant que "le fait de créer un seul long bâtiment pourrait même amener une péjoration au niveau de la réflexion des émissions". Il n'y a dès lors pas lieu de douter que la réalisation d'un unique immeuble n'aurait pas été favorable, cette option présentant - comme l'a estimé la cour cantonale - l'inconvénient d'une façade plus longue à proximité directe de la route, source principale de bruit.

E. 4.4.2

A l'appui de leur pourvoi, les recourants évoquent ensuite la possibilité d'une modification de l'affectation des locaux exposés au bruit. Se référant à l'art. 5 RPPA, qui exige une certaine mixité au sein des constructions du quartier, il leur semble évident qu'il "aurait été possible de concevoir un immeuble mixte prévoyant des activités sur le côté exposé au bruit et des logements sur le côté opposé au bruit".

En l'occurrence, les locaux commerciaux - à usage non sensible au bruit - ont été projetés du côté de la route, à proximité de celle-ci, au niveau du rez-de-chaussée, ce qui relève d'une disposition judicieuse des locaux au sens des art. 22 LPE et 31 al. 1 let. a OPB. En revanche, en ce qui concerne les étages supérieurs, constitués exclusivement de logements, on cherche en vain dans l'arrêt attaqué la démonstration que toutes les mesures de protection raisonnablement concevables ont été envisagées, respectivement réalisées. La cour cantonale a certes décrit la disposition des locaux; cependant, à la lecture de cette description, de même qu'à l'examen des plans au dossier, on ne perçoit pas qu'une configuration différente eût été impossible. Il n'est à cet égard pas pertinent d'avoir exclu cette possibilité en raison "des affectations prévues pour les différents locaux (nombre et types d'appartements, proportion de surfaces commerciales)". En effet, rien ne permet, à teneur des considérants de l'arrêt attaqué, d'affirmer que le PPA - et plus largement la réglementation générale en matière de police des constructions - empêcherait une adaptation de ces différents facteurs dans le sens d'une amélioration de la protection contre le bruit.

E. 4.4.3

S'agissant par ailleurs des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment au sens de l' art. 31 al. 1 let. b OPB , le projet prévoit, en façade ouest, la pose d'un parapet plein de 1,20 m et d'un revêtement phonoabsorbant y assurant le respect des VLI. Il ne ressort en revanche pas de la décision attaquée que la possibilité de réaliser de telles mesures, ou d'autres mesures constructives, à l'instar de murs ou remblais antibruit (cf. CHRISTOPH JÄGER, Bâtir dans les secteurs exposés au bruit: La pesée des intérêts au titre de l' art. 31 al. 2 OPB , in Territoire et environnement/VLP-ASPAN, juillet 2009, n.

2.2.2.2 p. 10), aurait été examinée pour les autres LUS encore exposés à des dépassements; il est à cet égard rappelé - comme le précise du reste l'OFEV - que la pose d'un survitrage, sur les ouvertures de la façade est ne constitue pas une telle mesure (cf. Cercle bruit, Aide à l'exécution 2.0: exigences posées aux zones à bâtir et permis de construire dans les zones affectées par le bruit, du 22 décembre 2017, ch. 3.7 p. 7 et 4.3 p. 9; CHRISTOPH JÄGER, loc. cit.), mais une mesure d'isolation acoustique au sens de l' art. 32 al. 2 OPB . Le dossier d'enquête déposé par la constructrice intimée est également muet à ce propos; aucune justification de l'impossibilité de respecter les VLI dans l'ensemble des LUS (cf. art. 22 LPE et 31 al. 1 OPB) ne transparaît en particulier du rapport d'expertise acoustique (à ce propos, cf. Cercle bruit, op. cit., ch. 4.3 p. 8).

E. 4.4.4

En définitive, pour ces motifs déjà, le recours doit être admis.

E. 4.5

L'admission du recours pour les motifs qui précèdent serait, sur le principe, susceptible de conduire au renvoi de la cause à l'instance précédente pour que cette dernière examine et confirme, le cas échéant, que toutes les mesures de protection raisonnablement envisageables ont en l'occurrence bien été prises, qu'il s'agisse de la disposition des LUS (art. 31 al. 1 let. a OPB) ou de mesures constructives éventuelles (art. 31 al. 1 let. b OPB). Une telle issue n'aurait cependant de sens que pour autant que le projet, tel qu'envisagé, puisse, le cas échéant, être mis au bénéfice du régime dérogatoire de l' art. 31 al. 2 OPB , ce qu'il convient dès lors d'examiner à ce stade.

E. 4.5.1

En partant de la prémisse non vérifiée - on l'a dit - que les VLI ne pouvaient être respectées à la hauteur de l'ensemble des fenêtres des LUS au sens de l' art. 31 al. 1 OPB , la cour cantonale a examiné si le projet pouvait néanmoins être autorisé en application du régime dérogatoire de l' art. 31 al. 2 OPB . Le Tribunal cantonal, qui s'est rendu sur place, a considéré que la réalisation du projet, qui supposait la création de logements au sein d'un quartier fortement urbanisé voué à l'habitation, répondait aux objectifs de l'aménagement du territoire, en particulier à la densification du milieu urbain vers l'intérieur. Il existait ainsi un intérêt prépondérant à autoriser l'utilisation de la parcelle en cause conformément à ce que prévoyait le PPA n

o 692. Les dépassements des VLI n'étaient par ailleurs pas particulièrement importants. En outre, si les mesures de lutte contre le bruit imposées ne permettaient certes pas un strict respect des valeurs limites, en particulier sur les façades sud, l'aération des pièces concernées pouvait néanmoins être assurée par l'ouverture des fenêtres est et ouest, protégées des immissions. Dans ces circonstances, le projet pouvait être mis au bénéfice d'un assentiment au sens de l' art. 31 al. 2 OPB .

E. 4.5.2

Devant le Tribunal fédéral, les recourants contestent l'existence d'un intérêt public à la réalisation du projet. Ils se limitent cependant à critiquer la position de la DGE - exprimée dans ses déterminations du 8 mai 2018 - qui n'aurait, à les suivre, délivré son assentiment qu'en raison du fait que le projet prend place dans le périmètre du projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après: PALM). Les recourants ne prennent en revanche pas la peine de discuter les considérants de l'arrêt attaqué développés en relation avec la situation

concrète du projet au sein du milieu urbain ainsi qu'en lien avec l'intérêt à la création de logements dans un quartier du centre-ville. Dans ces conditions, on peut douter de la recevabilité de ce pan de leur grief, faute de présenter un lien suffisant avec l'arrêt attaqué (cf. art. 42 al. 2 LTF ; FLORENCE AUBRY-GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 2^e éd. 2014, n. 30 ad art. 42 al. 2 LTF).

Quoi qu'il en soit et quoi qu'en disent les recourants, l'existence d'un tel intérêt à la réalisation du projet ne saurait être niée. Selon les constatations cantonales - non contestées - le projet litigieux prend place dans un milieu urbain dense, au sein d'un quartier largement voué à l'habitation; celui-ci est en outre situé à proximité du centre-ville et bien desservi en transports publics. Le projet vise par ailleurs à remplacer des locaux désaffectés d'anciennes entreprises par deux immeubles abritant des logements ainsi que des locaux commerciaux. De surcroît, s'il faut certes concéder aux recourants qu'une implantation au sein du PALM est à elle seule insuffisante à justifier le projet, il s'agit néanmoins d'un élément supplémentaire important plaidant en sa faveur. Le PALM s'inscrit en effet dans la politique fédérale des agglomérations et poursuit des objectifs d'aménagement du territoire tendant à favoriser le développement de l'urbanisme vers l'intérieur (cf. art. 3 al. 3 let. a

bis LAT); il s'agit en outre d'un important bassin de population souffrant notoirement d'une pénurie de logements (cf. ATF 145 II 189 consid. 8.3.2 p. 197). Pour l'ensemble de ces motifs, il n'apparaît pas critiquable d'avoir jugé que le projet en cause répondait à des objectifs d'intérêt public liés à la création de logements ainsi qu'à la densification du milieu urbain vers l'intérieur (cf. art. 8a al. 1 let. c et e LAT).

E. 4.5.3

Reste dès lors à examiner si ces intérêts publics, en lien principalement avec l'aménagement du territoire, l'emportent en l'espèce sur l'interdiction de construire de principe instituée par les art. 22 LPE et 31 al. 1 OPB, en cas de non-respect des VLI; il s'agit en particulier d'analyser cette question au regard des aménagements envisagés pour restreindre ces dépassements et leur ampleur (cf. ATF 145 II 189 consid. 8.3.2 p. 197 s.). Les recourants avancent à ce propos que, contrairement à ce qu'a considéré l'instance précédente, les VLI ne seraient pas "légèrement dépassées". Ils affirment que, selon les connaissances scientifiques, une augmentation de l'amplitude sonore de 3 dB (A) correspondrait au doublement de l'intensité sonore. Il s'ensuivrait, selon eux, que les dépassements diurnes en façade sud, arrêtés entre 2 et 3 dB (A) seraient excessifs au regard de l'art. 31 al. 2 OPB . De même, les dépassements de 7 à 8 dB (A) de nuit devraient-ils être qualifiés de massifs et exclure d'emblée toute dérogation.

A teneur du dossier, au niveau des façades ouest, les dépassements des VLI oscilleront entre 2 et 3 dB (A); la pose d'un parapet plein de 1,20 m et d'un revêtement phonoabsorbant permettra cependant, comme cela a déjà été exposé, d'y garantir le respect de ces valeurs. A la hauteur des façades est, le projet prévoit la pose d'un écran vitré devant les fenêtres assurant, sans toutefois répondre à l'art. 31 al. 1 let. b OPB , un niveau de nuisance correspondant aux VLI. Les fenêtres des façades sud ne font en revanche l'objet d'aucune mesure de protection contre le bruit. Ces dernières étant les plus exposées aux nuisances émanant de la route voisine (dépassements entre +7 et +8 dB (A), la nuit), une telle situation n'est pas satisfaisante. Si dans le cadre du régime dérogatoire de l'art. 31 al. 2 OPB , en particulier pour des bâtiments implantés, comme en l'espèce, dans un milieu urbain bruyant, la pratique dite de la fenêtre d'aération conserve un certain champ d'application (cf. Cercle

Bruit, op. cit., ch. 4.2 et 4.3 p. 7 ss), le projet litigieux ne saurait en l'occurrence en bénéficier. En effet, comme cela a déjà été exposé précédemment (cf. consid. 4.4.3), la pose d'un écran vitré devant les fenêtres à l'est ne constitue pas une mesure au sens de l' art. 31 al. 1 let. b OPB ; en d'autres termes, ces ouvertures ne sauraient être qualifiées de fenêtres d'aération, puisqu'elles ne peuvent pas - par définition - garantir le respect des VLI au milieu de la fenêtre ouverte (art. 39 al. 1 OPB ; cf. ATF 142 II 100 consid. 3 p. 104). Une telle mesure d'isolation acoustique (cf. art. 32 al. 2 OPB) doit néanmoins être prise en considération dans le cadre de la pesée des intérêts commandée par l' art. 31 al. 2 OPB , le cas échéant, en faveur du projet discuté, notamment parce qu'elle permet d'éviter la réalisation de façades borgnes, en zone urbaine dense destinée à l'habitation et exposée au bruit (cf. ATF 142 II 100 consid. 4.6 p. 110 s.; voir également, pour le cas d'espèce, art. 6 al. 1 RPPA, qui proscribit notamment les murs pignons borgnes). En l'occurrence, cette mesure d'isolation ne saurait cependant, faute notamment de constituer une véritable fenêtre d'aération, justifier le fait qu'aucune mesure complémentaire n'ait été prise sur les façades sud. Or, celles-ci sont exposées à des dépassements de 7 à 8 dB (A) la nuit, ce qui ne peut être qualifié de "peu important" ou "mesuré" (cf. ATF 145 II 189 consid. 8.3.3 p. 198; 142 II 100 consid. 4.6 p. 111). En outre, rien au dossier ne permet de conclure que des aménagements supplémentaires seraient techniquement exclus, voire disproportionnés. Ainsi, compte tenu de l'intérêt de santé publique important poursuivi par le législateur fédéral par l'adoption des normes en matière de protection contre le bruit (cf. ATF 142 II 100 consid. 4.3 et 4.4 p. 108 s.), le projet ne saurait en l'état être mis au bénéfice du régime dérogatoire de l' art. 31 al. 2 OPB .

E. 4.5.4

Il s'ensuit que le recours doit également être admis pour ce second motif, ce qui conduit non seulement à l'annulation de l'arrêt attaqué, mais également à l'annulation des décisions de la municipalité du 7 février 2018 levant l'opposition et délivrant l'autorisation de construire, cette dernière englobant la synthèse CAMAC du 16 novembre 2017, qui comprend notamment l'assentiment de la DGE.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours, à l'annulation de l'arrêt attaqué et des décisions de la municipalité du 7 février 2018 levant l'opposition et délivrant, respectivement, l'autorisation de construire; il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner les autres critiques soulevées ceans par les recourants. Les frais de justice pour la procédure fédérale sont mis à la charge de la constructrice intimée (art. 66 al. 1 LTF). Celle-ci versera en outre des dépens aux recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 4 LTF). La cause est renvoyée à l'instance précédente pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale (cf. art. 67 LTF).

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