

# VD\_OMNI AC.2010.0333 vom 2. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0333](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0333)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0333 du 2 novembre 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0333 del 2 novembre 2011

## Regeste

CRETEGNY, MALASPINA CRETEGNY, DILL, FAVRE, GRAU, HAEFLIGER, HEFTI, HEFTI-BALLEYS, JAQUIER, KISSLING, LILLA, LOUP-KAELIN, MÜHL, NOVERRAZ, DUBLER, PION, SCHNYDER, LEE SCHNYDER, SIEBER, ZAHND, PRO NATURA, PRO NATURA VAUD c/Municipalité de Chardonne | Recours contre une décision octroyant le permis de construire pour un projet de construction de trois maisons d'habitation de deux appartements chacune dont l'accès se fait par un chemin privé étroit et pentu. En l'occurrence, il n'apparaît pas que les 30 à 50 mouvements quotidiens qu'implique le projet devraient aggraver la situation de manière significative. Empêcher la réalisation du potentiel constructible au motif que l'accès serait insuffisant alors que pratiquement toutes les autres parcelles sont construites n'est dès lors pas admissible au regard du principe de la proportionnalité, voire de l'égalité de traitement. Rejet du recours sur ce point (consid. 4).

## Erwägungen

### E. 1

de la loi cantonale du 28 février 1989 sur la faune (LFaune; RSV 922.03) prévoit que le Conseil d'Etat prend toutes mesures pour maintenir les biotopes propres aux diverses espèces indigènes, notamment par la conservation d'un nombre suffisant de haies vives, boqueteaux, buissons, rideaux de verdure, clairières, zones marécageuses et roselières. Selon l'art. 22 LFaune, toute atteinte à un milieu qui risque de porter préjudice à la faune locale doit faire l'objet d'une autorisation du service qui fixe dans chaque cas les mesures conservatoires à prendre. Ces principes posés aux art. 4a LPNMS et 22 LFaune en font des dispositions cantonales qui assurent la mise en œuvre de la protection des biotopes au sens des art. 18 al. 1bis et 18b LPN. Elles constituent ainsi des dispositions d'exécution des art. 18 ss LPN et 14 OPN (Tribunal administratif, arrêt AC.1999.0027 du 30 septembre 2005). Le Canton de Vaud n'a pas réglementé la procédure de désignation des biotopes, comme le lui commande l'art. 14 al. 5 OPN (cf. arrêt AC.2005.0260 du 18 décembre 2006 consid. 5b). Si les cantons ne satisfont pas à cette exigence, cela ne signifie pas que la protection voulue par le législateur fédéral ne s'applique pas. Les autorités sont simplement privées de l'instrument de coordination permettant de prévenir les éventuelles atteintes à des biotopes qui n'ont pas été répertoriés ni identifiés comme étant dignes de protection et soumis à la protection du droit fédéral. Dès lors, nonobstant le fait que les cantons n'ont pas délimité de manière anticipée des zones à considérer comme biotopes d'importance régionale ou locale, c'est lors de la procédure de planification ou encore au stade de la procédure d'autorisation de construire que leur existence et leur emplacement doivent être déterminés au moyen d'une pesée des intérêts en jeu (ATF 121 II 161 consid. 2b/bb p. 164, 118 Ib 485 et les références citées). Lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation pourrait porter atteinte à un biotope protégé, la pesée des intérêts prévue à l'art. 18 al. 1 ter LPN peut

ainsi s'effectuer dans le cadre de la procédure d'autorisation ordinaire ( ATF 121 II 161 consid. 2b/bb p. 164 et les références citées). cc) Le système de l'art. 18 LPN implique de raisonner en trois étapes, de la manière suivante (cf. K. Sidi-Ali, La protection des biotopes en droit suisse, thèse 2008, p. 91-92 et les références citées). Le biotope est-il digne de protection en tant que tel ? Ceci implique de vérifier si l'on se trouve en présence d'un des milieux mentionnés à l'art. 18 al. 1bis LPN (en tenant compte du fait qu'il s'agit d'une liste non exhaustive, cf. Karin Sidi Ali, op. cit. p. 13 et 91). A cet égard, il convient en outre de tenir compte des indications figurant aux art. 14 al. 3 et 6 OPN. Dans l'affirmative, une pesée générale de tous les intérêts doit être effectuée sur la base de laquelle il doit être décidé si l'atteinte se justifie (cf. art. 18 al. 1ter LPN). Si tel est le cas, dès lors que l'atteinte est inévitable, l'auteur doit assurer la meilleure protection possible, la reconstruction ou le remplacement adéquat (art. 18 al. 1ter i.f. LPN). b ) aa) Dans le cas d'espèce, le rapport de Hintermann & Weber retient que les parcelles en cause sont constituées de prairies maigres mi-sèches (probablement Mesobromion) qui constituent des milieux dignes de protection au sens de l'art. 14 al. 3 OPN (biotope). Le rapport constate un intérêt floristique élevé en mentionnant la présence de cyclamen de Naples et d'orchidées sauvages. Il relève également un intérêt pour la faune (insectes, reptiles, oiseaux, grande faune sauvage), notamment en relation avec la partie sise dans l'aire forestière. L'analyse des valeurs naturelles établie par la biologiste Anne-Claude Plumettaz Clot, membre du comité cantonal de Pro Natura Vaud, mentionne également les orchidées et la cyclamen de Naples, qualifiée d'espèce très rare en Suisse qui justifierait à elle seule la sauvegarde de ce milieu naturel. Cette analyse, produite par les associations recourantes, relève que les milieux naturels recensés ont une surface rélictuelle très réduite dans le Canton de Vaud, plus particulièrement sur la Riviera et dans le Lavaux, et que la surface du biotope concerné par le projet est juste insuffisante pour qu'il soit inscrit à l'inventaire national des prairies et pâturages secs établi en application de l'ordonnance sur les prairies sèches (OPPS, RS 451.37). Le SFFN relève pour sa part que si le secteur considéré était mentionné dans l'inventaire des prairies et pâturages secs du Canton de Vaud établi en 1991, il ne figure en revanche pas dans l'OPPS s'agissant d'un objet ne remplissant pas les critères de taille. Le SFFN relève également que ce secteur n'a été retenu dans aucun autre inventaire établi au niveau cantonal (notamment dans l'inventaire des biotopes) en raison de sa taille peu importante, d'un milieu environnant déjà largement bâti et du manque de perspectives en terme d'exploitation agricole permettant le maintien de ces lieux. Selon lui, ces surfaces n'ont pas une valeur biologique sur le plan régional ou cantonal justifiant leur classement. Admettant toutefois un intérêt floristique très élevé, le SFFN a procédé à une pesée des intérêts en présence qui l'a conduit à délivrer l'autorisation spéciale prévue par l'art. 4a al. 2 LPNMS, considérant que les mesures de compensation et d'intégration paysagères proposées par le bureau Hintermann & Weber étaient de qualité et d'une ampleur suffisante. Le SFFN est ainsi parvenu à la conclusion que, malgré l'ampleur du projet, le bilan écologique global sera équilibré, car la perte quantitative des terrains sera compensée par une amélioration qualitative des surfaces restantes (cf. synthèse CAMAC du 4 février 2010 et déterminations sur le recours du 24 janvier 2011). bb) Il résulte de ce qui précède que le terrain sur lequel le projet est prévu abrite une prairie sèche et maigre de qualité, soit un des milieux mentionnés à l'art. 18 al. 1bis LPN. S'il s'agit d'un biotope qui n'a pas la dimension requise pour être considéré d'importance nationale, l'objet apparaît suffisamment intéressant, y compris en ce qui concerne ses dimensions, pour être considéré comme d'importance régionale ou locale au sens de l'art. 18b LPN. A cet égard, le fait qu'il

n'a pas fait l'objet d'une décision de classement en application de l'art. 20 LPNMS ou d'une inscription à l'inventaire en application des art. 12ss LPNMS n'apparaît pas décisif. Ainsi que cela résulte notamment du préavis du Centre de conservation de la faune et de la nature figurant dans la synthèse CAMAC, le projet litigieux va entraîner la destruction de la plus grande partie de ce biotope. Il y a lieu dès lors d'effectuer une pesée générale de tous les intérêts afin de déterminer si cette atteinte est admissible. Dans le cadre de cette pesée des intérêts, il y a lieu de prendre en considération le fait que le plan général d'affectation de la Commune de Chardonne est relativement récent puisqu'il a été mis en vigueur le 22 février 2007. Dès lors que ce plan confirme le caractère constructible du secteur, il n'apparaît pas admissible d'opposer quelques années après aux propriétaires dans le cadre d'une procédure de permis de construire l'existence d'un biotope qui rendrait leurs parcelles inconstructibles. Certes, on a vu que lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation porte atteinte à un biotope protégé, la pesée des intérêts prévue à l'art. 18 al. 1ter LPN peut s'effectuer dans le cadre de la procédure de permis de construire. Ceci devrait toutefois concerner l'hypothèse où la protection du biotope n'a pas pu être mise en œuvre plus tôt, par exemple parce que son existence n'était pas connue. En l'occurrence, le biotope était déjà connu au moment de la procédure de légalisation du plan mis en vigueur en 2007 puisqu'il figure dans l'inventaire des prairies et pâturages secs du Canton de Vaud établi en 1991. Dès lors que le projet de plan général d'affectation a fait l'objet d'un examen préalable de la part des services de l'Etat, une éventuelle remise en cause de la constructibilité du secteur en vue d'assurer sa protection aurait dû être décidée à ce moment là. De même, les associations recourantes auraient pu intervenir dans le cadre de la procédure relative au PGA, ce qu'elles n'ont pas fait. Dans la balance des intérêts, cet aspect lié à la sécurité du droit est déterminant. Il pourrait certes en aller différemment si l'on se trouvait en présence d'un biotope tout à fait exceptionnel. Tel n'est toutefois pas le cas, ceci notamment pour les raisons de taille du biotope invoquées par le service cantonal spécialisé.

## **E. 2**

Les recourants soutiennent que le projet serait disproportionné par rapport à son environnement, tant naturel que construit. De par son volume, il poserait un problème d'intégration et de cohérence par rapport aux constructions environnantes qui, pour l'essentiel, sont des petites maisons individuelles. L'impact visuel serait amplifié par le choix des toitures plates donnant l'image d'une barre d'immeubles locatifs au milieu d'un paysage exceptionnel. Les recourants relèvent également que les constructions prévues, si elles ne sont pas mitoyennes, forment une unité de par leur proximité et du fait qu'elles sont reliées par un niveau complet formant un socle commun de plus de 70 m de long. Ils font valoir que le projet correspond à de la moyenne densité alors que la réglementation applicable à la zone renvoie à la réglementation de la zone de faible densité. Selon eux, le RPGA contient des dispositions particulières sur l'esthétique et l'intégration des constructions qui ne permettent pas d'appliquer la jurisprudence habituelle sur l'esthétique. De manière générale, ils font valoir que le projet tirerait un parti excessif, voire outrancier, des possibilités de construction au regard de la nature des lieux. a) Conformément à l'art. 31 RPGA, la zone mixte de Baumaroches est en principe destinée aux maisons familiales, villas, habitations collectives, celles-ci comptant au plus deux appartements par étage. Pour le surplus, les dispositions de la zone d'habitation à faible densité sont applicables. Celles-ci prévoient que l'ordre non contigu constitue la règle. Les règles relatives à l'esthétique des constructions se trouvent aux art. 52 ss du RPGA. Elles prévoient notamment que la

municipalité prend toutes les mesures utiles pour éviter l'enlaidissement du territoire cantonal et que les constructions de nature à nuire au bon aspect d'un lieu sont interdits (art. 52 al. 1 et 2). Elle veille particulièrement à ce que les nouvelles constructions aient un aspect architectural s'intégrant au site et n'y jetant pas une note discordante (art. 56). Contrairement à ce que soutiennent les recourants, cette dernière disposition a en pratique une portée semblable à l'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) (cf. ATF 1A.113/2005 du 5 août 2004, consid.

### **E. 2.1**

concernant une disposition de l'ancien règlement de Chardonne qui avait une teneur semblable). Les dispositions du RPGA sur l'esthétique ne s'écartent ainsi pas de ce que l'on trouve usuellement dans les règlements communaux. On ne trouve notamment pas dans le RPGA de disposition comparable à celle figurant dans le règlement de la Commune d'Yvonand, citée par les recourants en relation avec l'arrêt AC.2005.00051, qui exigeait un examen particulier de l'intégration aux constructions existantes, notamment en ce qui concerne les volumes, les dimensions et la forme des toits. Vu ce qui précède, il n'y a pas lieu de s'écarter de la jurisprudence habituelle en matière d'esthétique et d'intégration des nouvelles constructions rendues en application de l'art. 86 LATC. Cette disposition prescrit que la municipalité doit veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1) et que la municipalité refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Selon la jurisprudence, il incombe en premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3b). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; AC.2010.0017 du 11 août 2010 consid. 4 et références). Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui fait obstacle à ce qu'ils prennent en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. Une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222-223; AC.2010.0017 précité consid. 4 et références). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 213 consid. 6c; AC.2010.0017 précité consid. 4 et références). Le tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98

let. a LPA-VD; cf. AC.2010.0017 précité consid. 4 et références). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (voir pour des exemples récents, AC.2010.0017 précité, AC.2008.0258 du 19 août 2009, AC.2008.0165 du 26 janvier 2009, AC.2008.0206 du 31 décembre 2008). b) En l'occurrence, le projet s'inscrit dans un site, surplombant le lac Léman, qui présente un intérêt paysager indéniable. Cela étant, il est prévu dans un secteur largement bâti qui, s'il comprend essentiellement des maisons individuelles, se caractérise également par des constructions assez disparates, notamment en ce qui concerne leur volume. Un bâtiment moderne présentant un volume et un impact visuel relativement important se trouve ainsi immédiatement en aval du projet, sur la parcelle n° 3456. Lors de l'adoption du règlement sur les constructions qui, on l'a vu, est relativement récent, le législateur communal a admis une certaine densification du secteur en prévoyant que des habitations collectives comptant deux appartements par étage puissent être construites. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, s'agissant de leurs dimensions, les futures constructions sont conformes à ce règlement et notamment aux dispositions de la zone d'habitation faible densité auxquelles renvoie l'art. 32 RPGA. Comme l'a relevé la municipalité dans sa réponse, les règles de la zone de faible densité permettent en effet à Chardonne des constructions relativement volumineuses. Dans ces circonstances, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne pourrait se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il était démontré que les constructions projetées mettent en péril la protection du site. En l'occurrence, le tribunal estime que tel n'est pas le cas, l'architecture du projet ne soulevant notamment pas de problème particulier, par exemple un contraste choquant par rapport à l'environnement bâti existant. On ne saurait ainsi considérer que le projet, quand bien même il aura un impact visuel non négligeable, pose un problème d'esthétique et d'intégration dans le site tel qu'il justifie que le tribunal remette en cause l'appréciation faite par la municipalité sur ce point.

### **E. 3**

Les recourants contestent que les conditions pour déroger à la distance de 10 m par rapport à la lisière de la forêt en application de l'art. 5 al. 2 LVLFo soient remplies. a) Aux termes de l'art. 17 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (LFo; RS 921.0), les constructions et installations projetées à proximité de la forêt ne peuvent être autorisées que si elles n'en compromettent ni la conservation, ni le traitement, ni l'exploitation (al. 1); les cantons fixent la distance minimale appropriée qui doit séparer les constructions et installations de la lisière de la forêt, compte tenu de la situation et de la hauteur prévisible du peuplement (al. 2). Dans le Canton de Vaud, c'est l'art. 5 LVLFo qui met en œuvre l'art. 17 LFo. Il prévoit à son alinéa 1<sup>er</sup> que l'implantation de constructions à moins de 10 m de la lisière de la forêt est interdite. L'alinéa 2 de cette disposition prévoit toutefois la possibilité d'autoriser des dérogations lorsque les conditions suivantes sont réunies: la construction ne peut être édifée ailleurs qu'à l'endroit prévu (let. a); l'intérêt à sa réalisation l'emporte sur la protection de l'aire forestière (let. b); il n'en résulte pas de sérieux dangers pour l'environnement (let. c); l'aménagement des zones limitrophes répond aux conditions de l'art. 6 de la présente loi (let. d). L'art. 6 LVLFo dispose qu'en principe, l'accès du public à la forêt et l'évacuation des bois doivent être garantis. Lors de l'examen de l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 5 al. 2 LVLFo, le SFFN doit comparer l'intérêt

public au maintien de la distance de 10 m visant à protéger la forêt et l'intérêt privé du particulier à l'octroi de cette dérogation. C'est dans le cadre d'une pesée complète de tous les intérêts en présence qu'il convient de déterminer si l'octroi de la dérogation se justifie (CDAP, arrêt AC.2009.43 du 30 décembre 2010 consid. 8a). La jurisprudence a précisé qu'il ne s'agit pas de procéder à une simple pesée d'intérêts qui seraient entre eux d'un poids équivalent. Une lisière de forêt présente en effet un intérêt important du point de vue de la protection de la nature. La lisière est une structure de transition entre l'habitat typiquement forestier et celui des espaces de prairies ou ruraux; elle est plus riche en espèces que l'intérieur même de la forêt et présente ainsi un remarquable potentiel de diversité biologique (cf. John Aubert, La protection des lisières en droit fédéral et en droit vaudois, in RDAF 1998 I p. 2). La lisière pourrait ainsi répondre à la notion de biotope d'importance locale au sens des art. 18 al. 1bis et 18b LPN puisqu'elle fait partie des milieux qui jouent un rôle important dans l'équilibre naturel et qui présentent des conditions particulièrement favorables pour les biocénoses, comme c'est le cas pour les haies vives (John Aubert, op. cit. in RDAF 1998 I p. 22-23). L'intérêt à la protection de la forêt l'emporte dès lors en principe et ce n'est que si l'intérêt à l'octroi d'une dérogation revêt une importance qualifiée que l'intérêt opposé de la forêt peut lui céder le pas. L'octroi de la dérogation est ainsi subordonné à l'existence d'un besoin prépondérant, à savoir la mise en évidence d'exigences primant l'intérêt à la conservation de la forêt, les motifs financiers et en particulier la volonté de se procurer du terrain à bon marché pour des fins non forestières étant d'emblée exclus. Les critères permettant l'octroi de dérogations à la distance à la forêt sont par conséquent les mêmes que ceux qui sont utilisés pour apprécier les demandes de défrichement. C'est à la lumière de cette exigence de prépondérance qualifiée, qui implique quasiment une nécessité ou une contrainte majeure, qu'il faut apprécier si, au sens de l'art. 5 al. 2 let. b LVLFo, l'intérêt de la réalisation de la construction l'emporte sur la protection de l'aire forestière (sur ce qui précède, voir AC.2008.0205 du 10 février 2009 consid. 3 b et les références). b) En l'espèce, le SFFN considère que les quatre conditions figurant à l'art. 5 al. 2 LFo sont remplies. Selon lui, le fait que les parcelles ont été incluses dans la zone constructible lors de la récente révision du plan général d'affectation de la Commune de Chardonne laisse manifestement entendre qu'une utilisation de ces parcelles à des fins d'habitation serait conforme à la volonté des autorités et de la population. En outre, compte tenu de l'exiguïté de parcelles, il ne serait pas possible d'implanter des constructions, même de plus petite taille, en respectant la distance de 10 m. Le SFFN relève également que le projet n'implique pas un sérieux danger pour l'environnement au vu des mesures de compensation ordonnées. Sur ce point, il relève que la réalisation des constructions ne devrait pas avoir d'impact significatif sur la végétation ligneuse composant la lisière, les racines des arbres étant épargnées et l'ombre portée des bâtiments ne devant influencer que partiellement la végétation, ceci essentiellement durant la saison hivernale. Selon lui, l'entretien de la lisière qui devra être effectué serait également nécessaire avec une implantation respectant la distance de 10 m. En outre, le projet prévoit un entretien étagé de la lisière qui devrait convenir au maintien, voire au développement de certaines espèces rares qui se trouvent dans la forêt, comme le cyclamen de Naples. Le SFFN évoque également l'égalité de traitement dès lors que des dérogations ont été octroyées pour les parcelles voisines no 3350 et 3418 (cf. synthèse CAMAC, p. 3). Dans ses déterminations sur le recours, il mentionne enfin ses prises de position antérieures relatives à d'autres projets de construction qui n'ont pas abouti. c) S'agissant du respect de la distance minimale de 10 m à la lisière à la forêt, le fait que la constructibilité de la zone ait été

confirmée par une planification récente n'apparaît pas déterminant. La collocation d'un secteur en zone à bâtir n'empêche en effet pas que les futures constructions devront respecter un certain nombre de règles, notamment celles en matière de distance posées par la législation forestière. Le SFFN ne saurait dès lors être suivi lorsqu'il soutient que l'adoption récente du RPGA serait un élément à prendre en considération dans la pesée des intérêts qu'implique l'art. 5 al. 2 LVLFo. Il en va de même en ce qui concerne le fait que le service serait entré en matière sur des projets antérieurs ne respectant déjà pas la distance de 10 m ou en ce qui concerne l'argument relatif à l'égalité de traitement par rapport à d'autres propriétaires de la zone. Ces éléments ne sont en effet pas pertinents pour déterminer si une dérogation peut exceptionnellement être octroyée en application de l'art. 5 al. 2 LVLFo. En l'occurrence, il convient essentiellement d'examiner s'il existe des circonstances exceptionnelles dont on peut déduire que les constructions ne peuvent être érigées qu'en dérogation à la distance de 10 m à la lisière de la forêt (art. 5 al. 2 let. a. LVLFo). Dès lors que les motifs financiers du propriétaire ne sont pas déterminants, le respect de cette condition ne saurait être déduit du seul fait que, apparemment, aucune construction ne peut être érigée sur les parcelles 3506 et 3415 si un respect strict de la distance de 10 m est exigé (une construction sur la parcelle 3525 semblant en revanche a priori possible). Aucun autre élément n'étant invoqué, l'exigence de l'art. 5 al. 2 LVLFo let. a selon laquelle il doit être démontré que la construction ne peut être édiflée qu'à l'endroit prévu n'est pas remplie. Partant, c'est à tort que la dérogation a été délivrée par le SFFN et le recours doit être admis sur ce point.

#### **E. 4**

Les recourants Cretegny et consorts soutiennent que l'accès est insuffisant, le chemin de la Forêt étant trop étroit et manquant de places d'évitement. Ils relèvent que l'avance créée par les balcons ne permettra pas le passage des véhicules lourds, notamment les camions de pompier. Pour ce qui est de la situation durant les travaux, ils font valoir que le chemin existant ne permettra pas l'accès des camions de chantier et que certains recourants ne pourront pas accéder à leur parcelle durant cette période. a) Selon les art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et 104 al. 3 LATC, la municipalité ne peut accorder le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de cette dernière. Pour qu'un terrain soit réputé équipé, l'art. 19 LAT exige qu'il soit desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a p. 68 et les arrêts cités ; ATF 1C 36/2010 du 18 février 2011 consid. 4.1). Pour qu'une desserte routière soit adaptée à l'utilisation prévue, il faut d'abord que la sécurité - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (ATF 1C 36/2010 précité consid. 4.1). Les infrastructures doivent ainsi être adaptées aux possibilités de construire offertes par le plan des zones. Un bien-fonds ne peut dès lors être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier. Les autorités communales et cantonales disposent en ce

domaine d'un important pouvoir d'appréciation ( ATF 121 I 65 consid. 3a in fine p. 68; 96 I 369 consid. 4 p. 373). Selon la jurisprudence du Tribunal administratif et de la Cour de droit et administratif du Tribunal cantonal, une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. notamment AC.2008.0144 du 5 mars 2009 et AC.2010.38 du 12 mai 2011). La question de savoir si, malgré son étroitesse, un accès est admissible dépend notamment du nombre de logements desservis et de la configuration des lieux. Pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence du Tribunal se réfère en général aux normes de l'Union des professionnels suisses de la route (norme VSS) qui sont prises en considération comme un avis d'expert (cf. AC.2006.0265 du 28 septembre 2007 consid. 2a, résumé in RDAF 2008 p. 241 et les références), étant précisé que ces normes doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (ATF 1P\_157/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.1; ATF 1P.124/1977 du 15 novembre 1978 consid. 3b, in ZBl 1979 p. 223; sur l'ensemble de ces questions, voir aussi DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, §§ 12-14 ad art. 19, p. 236 s.; André Jomini, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2009, n. 18 ss ad art. 19; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction expropriation, 2001, n. 700 ss, p. 324-328; Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, n. 21 ad art. 19). La norme VSS 640 045 distingue notamment deux types de routes et dessertes : - les routes d'accès, destinées à desservir des zones habitées jusqu'à 150 unités de logement ce qui implique un trafic horaire de maximum 150 véhicules par heure (vh/h). Ces routes doivent être pourvues de places de rebroussement (pour les routes sans issue) et doivent permettre le croisement de deux voitures de tourisme à vitesse réduite. - les chemins d'accès, dont la longueur devrait être limitée entre 40 et 80 m, devant desservir de petites zones habitées jusqu'à 30 unités de logement ce qui implique un trafic horaire de 50 vh/h. Ces chemins ne nécessitent pas de places de rebroussement mais doivent permettre le croisement d'une voiture de tourisme avec un cycle à vitesse très réduite. Ils sont assimilés à des chemins piétonniers prévus pour être occasionnellement parcourus par des véhicules à moteurs. Dans cette mesure, pour les rares cas de croisement/dépassement entre des véhicules à moteur, on peut utiliser les accotements et les autres espaces libres. b) En l'occurrence, compte tenu du nombre de logements desservis par le chemin de la Forêt, il convient d'examiner si ce dernier répond aux exigences auxquelles doivent répondre les chemins d'accès, notamment en matière de croisement. Dans l'arrêt AC.2006.0265 précité, le Tribunal administratif, en se fondant sur la norme VSS 640 201 qui pose les bases du profil géométrique des usagers de la route, a constaté que pour qu'une voiture de tourisme et un cycle puissent se croiser sur une voie avec une déclivité à plus de 8 %, il faut une voie d'accès mesurant au minimum 4.20 à 4.40 mètres . En l'espèce, le chemin fait plus de 400 m de long avec une déclivité relativement importante. Il apparaît ainsi douteux qu'il puisse être considéré comme un chemin d'accès au sens de la norme VSS 640 045. En outre, comme sa largeur est d'environ 3 m, il ne permet pas le croisement d'un véhicule automobile et d'un cycle. Les places d'évitement existant au niveau des virages, soit en amont de la parcelle 3446, à l'ouest de la parcelle

3312 et avant le dernier virage vers l'ouest sur la parcelle 3456 ne permettent a priori que de remédier partiellement à ce problème, compte tenu notamment de la distance séparant ces places d'évitement (plus de 100 m). Cela étant, il y a lieu de constater que le chemin de la Forêt est utilisé actuellement pour desservir une douzaine de logements existants. Même si les recourants riverains ont indiqué lors de l'audience que la circulation sur le chemin posait parfois problème, il n'apparaît pas que les 30 à 50 mouvements quotidiens qu'implique la construction des 6 nouveaux logements (cf. AC 2004.0109, résumé in RDAF 2006 p. 216 no 26) devraient aggraver la situation de manière significative. En outre, le chemin de la Forêt est suffisant pour permettre l'accès des véhicules de secours (cf. courrier du conseil de la municipalité du 27 mai 2011 et pièce annexée). Dans ces conditions, empêcher la réalisation du potentiel constructible permis par le PGA sur les parcelles de la constructrice au motif que l'accès ne serait pas suffisant alors que pratiquement toutes les autres parcelles du secteur sont construites n'est pas admissible au regard du principe de la proportionnalité, voire de celui de l'égalité de traitement. Le grief formulé par les recourants à cet égard doit par conséquent être écarté.

## **E. 5**

Se référant aux exigences fixées à l'art. 104 al. 3 LATC, les recourants contestent que l'accès prévu soit au bénéfice d'un titre juridique suffisant. Ils soutiennent principalement que l'augmentation des mouvements de véhicules en raison des nouvelles constructions et le passage de véhicules de plus de 3,5 tonnes entraînera une aggravation de la servitude. Selon eux, il existerait également un doute au sujet des droits conférés par la servitude, question qui devrait le cas échéant être tranchée par le juge civil. Le projet impliquerait enfin une modification de l'assiette de la servitude et des coûts d'entretien, ce qui nécessiterait l'accord des autres propriétaires et, à défaut, une décision du juge civil. a ) L'art. 104 al. 3 LATC, qui exige que les équipements empruntant la propriété d'autrui soient au bénéfice d'un titre juridique, vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir les conflits ultérieurs (cf. arrêts AC.2008.233 du 6 mai 2009, AC.2004.0184 du 1<sup>er</sup> septembre 2005, AC.2003.0090 du 27 octobre 2003, AC.1999.0061 du 13 juillet 1999 et les références citées). La jurisprudence en déduit qu'en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire. Ainsi, lorsque le contenu d'une servitude de passage n'est pas facilement déterminable ou lorsque le contrat constitutif de la servitude ne peut pas être interprété de manière sûre, le permis de construire doit être refusé jusqu'à ce que le constructeur puisse suffisamment justifier de son droit de passage, au besoin avec l'aide du juge civil compétent (ZBI 1981 p. 464). En d'autres termes, la municipalité qui accorde un permis de construire ne peut connaître de questions préjudicielles de droit civil que lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier (arrêts AC.2008.0233 précité et AC.2004.0023 du 6 juillet 2004 consid. 4). b) aa) Selon l'art. 738 CC, l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude. La jurisprudence a jugé que si tel n'est pas le cas, notamment si l'inscription ne contient qu'un mot clé tel "droit de passage", celle-ci est en général trop sommaire pour qu'il en résulte clairement des droits et obligations ; dans ce cas, pour définir le contenu de la servitude dans le cadre de l'inscription, il faut se référer à l'acte constitutif ou à la manière dont la servitude a été

exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (ATF 128 III 169, JT 2003 I 118), cet examen devant être fait par la justice civile. bb) A teneur de l'art. 739 CC, les besoins nouveaux du fonds dominant ne doivent pas entraîner une aggravation de la servitude. Le propriétaire du fonds servant n'est donc pas obligé de tolérer les formes d'exercice de celle-ci qui constitueraient une aggravation de la servitude, cette aggravation devant être "notable", soit faire peser sur le fonds une charge supplémentaire importante. Pour en juger, il faut mettre l'intérêt du fonds dominant et la charge du fonds servant au moment de la constitution de la servitude en balance avec les intérêts respectifs actuels. On tiendra notamment compte de ce que les parties pouvaient raisonnablement prévoir au moment de la constitution de la servitude (ATF 122 III 358, JT 1998 I 55). Le Tribunal fédéral a ainsi jugé qu'il n'y avait pas d'aggravation s'agissant d'un accès déjà utilisé par deux logements et destiné à desservir trois autres logements. A cette occasion il a considéré que l'intérêt du bénéficiaire de la servitude à un meilleur usage de son bien-fonds " qui correspond à l'intérêt général d'utiliser le sol de manière conforme à son époque" prévalait sur les effets insignifiants exercés sur le débiteur de la servitude par quelques mouvements supplémentaires par jour, ce dernier devant s'attendre, vu le contenu de la servitude "droit de passage inconditionnel à pied et en voiture" à une certaine extension de son usage (ATF 122 III 358 précité). Dans une affaire concernant la construction de sept habitations et impliquant une cinquantaine de mouvements de véhicules quotidiens sur une parcelle reliée au domaine public par un chemin empruntant le tracé d'une servitude de passage, le tribunal administratif a considéré qu'une aggravation n'était pas exclue, la servitude étant destinée à l'origine à la desserte d'une ferme ainsi qu'à l'usage agricole du fonds (arrêt AC.2006.0079 du 31 octobre 2006; voir ég. AC.2004.0184 du 1<sup>er</sup> septembre 2005); il a relevé en particulier que le chemin d'accès projeté nécessitait des aménagements du terrain (remblais de terre, construction d'un muret) débordant de l'assiette de la servitude et nécessitant par conséquent l'aval des propriétaires des fonds servants. Il a finalement considéré qu'un doute subsistait quant au contenu et à l'ampleur des droits conférés par la servitude, ce qui fondait la municipalité à retenir que les recourants ne disposaient pas, au sens de l'art. 104 al. 3 LATC, d'un titre juridique suffisant pour aménager la voie d'accès projetée, ce qui justifiait de refuser le permis de construire sollicité. La question de l'aggravation d'une servitude de passage a également été examinée dans l'arrêt AC.2008.0233 précité qui concernait la construction de deux habitations individuelles. A cette occasion, le tribunal a considéré que, même s'il était possible qu'au moment de la constitution de la servitude la desserte était prévue en relation avec un usage agricole, l'utilisation concrète de la servitude avait déjà changé dans les faits puisque le chemin d'accès servait dorénavant à l'usage de quatre logements qui n'avaient pas de liens avec une exploitation agricole. Le projet litigieux n'entraînait par conséquent pas de modification de la nature de l'usage actuel de la servitude. Pour ce qui était de l'intensité de l'utilisation, on restait en présence d'un chemin d'accès selon la norme VSS 640 045, dont l'usage demeurait essentiellement piétonnier avec le passage occasionnel de quelques véhicules à moteur. Le tribunal constatait que cette utilisation n'était pas sensiblement modifiée par les quelque 36 mouvements de véhicules supplémentaires par jour, respectivement cinq mouvements aux heures de pointe. Compte tenu du peu de mouvements supplémentaires, la question d'une éventuelle aggravation "notable" de la servitude ne se posait manifestement pas. Il était relevé à cet égard que, contrairement à l'arrêt AC.2006.0079, l'assiette de la servitude était clairement définie et n'était pas modifiée par le projet, celui-ci n'impliquant en particulier aucun aménagement du chemin d'accès. Les deux affaires se distinguaient en outre par le fait que, dans la cause

AC.2006.0079, on était en présence d'une route présentant une forte déclivité (17 %) sans protection naturelle par rapport à la raideur du terrain (ATF précité consid 3b/cc). c) aa) En l'espèce, les parcelles des recourants et de Christine Grüber sont toutes grevées ou bénéficiaires de la servitude de passage "à pied et pour tous véhicules" inscrite en octobre 1965 (cf. pièce 10 produite par la constructrice). Dès lors que cette servitude est utilisée depuis de nombreuses années pour accéder avec des véhicules aux maisons d'habitation construites dans le quartier (y compris parfois avec des véhicules lourds), on ne se trouve pas dans l'hypothèse où il existe un doute quant au contenu et à l'ampleur des droits conférés par la servitude. En outre, on ne saurait considérer que la cinquantaine de mouvements supplémentaires par jour (au maximum) puisse constituer une aggravation de la servitude. N'est également pas déterminant le fait que le tracé du chemin sera modifié sur les parcelles de la constructrice, cette modification n'ayant aucune incidence sur la question de savoir si les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Pour le même motif, n'est pas pertinente la problématique des coûts d'entretiens évoquée par les recourants. bb) La constructrice bénéficie par conséquent a priori d'un titre juridique suffisant lui permettant d'emprunter les propriétés des recourants pour accéder aux parcelles en cause. On se trouve ainsi dans une situation de droit privé suffisamment claire pour constater dans le cadre de la procédure administrative l'existence du titre juridique exigé par l'art 104 al. 3 LATC, sans qu'il soit nécessaire de renvoyer les parties à agir devant le juge civil.

## **E. 6**

Les recourants Cretegnny et consorts font valoir que la hauteur des constructions sera supérieure aux 7 m autorisés par l'art. 30 al. 1 RPGA. Ils relèvent que la hauteur de 9,72 m a été admise par la municipalité sur la base de l'art. 30 al. 2 RPGA, soit à titre dérogatoire. Selon eux, cette dérogation aurait dû être mise à l'enquête publique, ce qui n'a pas été le cas. S'agissant d'un vice fondamental, il se justifierait d'annuler les décisions entreprises. Sur le fond, ils soutiennent qu'un dépassement aussi important de la hauteur de 7 m fixée à l'art. 30 al. 1 RPGA n'aurait pas dû être admis compte tenu de l'atteinte portée aux intérêts des voisins. Ils soutiennent en outre que, dès lors que le niveau du terrain est incliné d'est en ouest, il est possible que la hauteur de l'angle sud-ouest des bâtiments, qui ne figure pas sur les coupes, dépasse la limite absolue de 10 m prévue par le règlement. Ils font en outre valoir que la hauteur a été mesurée à partir du terrain aménagé et non naturel comme le commande la jurisprudence, précisant que le terrain naturel a été comblé par un remblai retenu par un mur de soutènement situé en aval du chemin. Selon eux, la hauteur doit être déterminée en tenant compte du mur de soutènement dès lors que, depuis le bas et en contre-plongée, l'aspect des bâtiments forme un tout avec le mur de soutènement. a) Les art. 30, 69 et 75 RPGA ont la teneur suivante : Art. 30 Hauteur des façades La hauteur des façades ne peut dépasser 7 m sur la sablière. Dans les terrains à forte pente, la Municipalité peut autoriser une hauteur supplémentaire à la sablière, mais au maximum 10 m. L'art. 69 et la loi sur le plan de protection de Lavaux sont applicables. Art. 69 Hauteur des façades La hauteur sur la sablière est mesurée sur la façade aval, au milieu de celle-ci, dès le niveau du terrain naturel. En cas d'aménagement en déblai sur plus d'un tiers de la façade considérée, la hauteur sur la sablière est mesurée à partir du niveau du terrain aménagé. Les points de références stables cotés en altitude seront figurés sur le plan d'enquête : altitude du terrain naturel à l'axe de la façade Sud et aux angles de la construction. Si la configuration du terrain est particulièrement accidentée, la Municipalité fixe l'altitude à prendre en considération. En cas de décrochement de la sablière, la hauteur sur celle-ci doit être

respectée pour chaque corps de bâtiments. Art. 75 dérogations La Municipalité peut accorder des dérogations conformément aux articles 85 et 95a LATC, pour autant que des motifs d'intérêts publics ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières. b) Les parties sont divisées sur la question de savoir si l'on se trouve en présence d'une dérogation au sens des art. 75 RPGA et 85 LATC, ce qui implique que la demande de dérogation soit mise à l'enquête publique (art. 85a LATC), ou si la municipalité a simplement fait usage d'une faculté réglementaire en autorisant une hauteur supérieure à 7 m et inférieure à 10 m. En l'occurrence, la question peut être laissée ouverte. En effet, l'annulation d'une décision au motif que l'avis d'enquête ne mentionnait pas une dérogation n'entre en considération que si l'absence d'une telle mention a empêché les voisins de faire valoir leurs droits par la voie de l'opposition (ATF 1C\_307/2010 du 7 décembre 2010, consid. 2 et les références citées). Or, on constate que l'absence de mise à l'enquête publique de l'autorisation délivrée en application de l'art. 30 al. 2 RPGA permettant une hauteur supérieure à 7 m n'a pas empêché les voisins de s'y opposer. Ce grief doit donc être rejeté. c) Sur le fond, on relève que l'on se trouve en présence d'un terrain en forte pente au sens de l'art. 30 al. 2 RPGA, ce qui donnait à la municipalité la faculté d'autoriser un dépassement de la hauteur jusqu'à 10 m. Vérification faite, cette hauteur de 10 m est respectée, y compris à l'angle sud-ouest des bâtiments. On constate en outre que le terrain naturel est plus haut que le terrain aménagé (soit le niveau de la route) depuis lequel la hauteur a été mesurée. Enfin, compte tenu de son emplacement de l'autre côté du chemin d'accès, il n'y a pas lieu d'ajouter la hauteur du mur de soutènement. Les griefs des recourants concernant la hauteur des constructions ne sont par conséquent pas fondés.

#### **E. 7**

Les recourants relèvent que le respect des règles sur le coefficient d'utilisation du sol (ci-après : CUS) fixées à l'art. 29 RPGA implique que toutes les parcelles soient réunies, ce qui ne serait pas garanti. Selon eux, le fait qu'une réunion soit envisagée n'est pas suffisant. De manière générale, ils requièrent un contrôle du respect du CUS par le tribunal. a) Le permis de construire contient une condition selon laquelle les parcelles 3506, 3415, 3525 et 3465 devront faire l'objet d'une réunification inscrite au registre foncier avant l'ouverture du chantier. Partant, le grief des recourants à cet égard n'est pas fondé. b) aa) Conformément à l'art. 29 RPGA, le coefficient d'utilisation du sol, qui définit la surface d'utilisation de plancher utile, ne peut excéder 0,4. L'art. 66 RPGA précise que cette surface correspond au rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible de terrain, déduction faite de l'aire forestière reconnue. Il mentionne également ce que comprend exactement la surface brute de plancher utile. bb) En l'espèce, la constructrice a produit un calcul relatif au CUS. Ce dernier mentionne une surface des parcelles de 2954 m<sup>2</sup> et une surface brute de plancher de 1175 m<sup>2</sup>, soit un CUS de 0.398 qui est conforme au RPGA. Vérification faite, ce calcul ne prête pas flanc à la critique.

#### **E. 8**

Les recourants soutiennent que la terrasse et l'escalier extérieur prévus doivent être pris en considération dans le calcul des distances à respecter entre bâtiments et limites de propriété. Ils font ainsi valoir que la distance réglementaire à la limite n'est pas respectée du côté ouest par rapport à la parcelle 3350. a) L'art. 28 al. 1 RPGA prévoit notamment que pour les

bâtiments dont la plus grande dimension n'excède pas 18 mètres, la distance minimum à la limite de propriété voisine est de 6 mètres. Pour ce qui est de la manière de calculer la distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine, l'art. 64 RPGA précise ce qui suit : La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est mesurée à partir du point le plus saillant de la construction, ceci perpendiculairement à la limite de propriété, ou au bâtiment voisin. Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété ou au bâtiment voisin, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. A chaque angle, la distance réglementaire par rapport à la limite ne pourra être diminuée de plus d'un mètre. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux zones du village, agricole ou viticole. En cas de décrochement de plan, la distance à la limite est calculée pour chaque corps de bâtiment. La question de savoir si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règle. Selon la jurisprudence, la réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. En application de ces principes, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites) tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie; si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (cf. AC.2006.247 du 31 janvier 2008, consid. 5 et les références citées). S'agissant en particulier des voies d'accès tels que les escaliers, il est admis qu'elles échappent à l'application des règles sur les distances dans la mesure où elles constituent un équipement de la construction. Elles peuvent ainsi en principe se trouver en bordure immédiate de la limite de propriété pour autant qu'elles ne soient pas sources de nuisances excessives, qu'elles ne compromettent pas la sécurité des usagers, qu'elles soient justifiées par un titre juridique lorsqu'elles empruntent la propriété d'autrui (art. 104 al. 3 in fine LATC) et qu'elles soient adéquates à l'usage pour lequel elles sont prévues (art. 19 al. 1 LAT) (arrêt AC.2005.145 du 28 mars 2006 consid. 5 et les références citées). b) En l'espèce, il résulte notamment du photomontage figurant au dossier municipal que l'importante terrasse prévue à l'ouest du bâtiment sis sur la parcelle 3525, qui aura une hauteur supérieure à 3 m et une largeur de près de 6 m et qui sera fermée par un mur du côté amont, apparaîtra pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment et constituera par conséquent un avant-corps. Partant, cet élément doit être pris en considération dans le calcul de la distance à la limite et le grief formulé par les recourants à cet égard est par conséquent fondé puisque la distance de 6 m par rapport à la limite de la parcelle 3350 n'est pas respectée.

## **E. 9**

Finalement, les recourants font valoir que le projet crée un danger en raison de l'instabilité du terrain. Selon eux, la valeur de l'étude sismique effectuée par la constructrice est limitée. Ils se réfèrent à deux études réalisées en 1999 et en 2000 pour la parcelle 3457 sise en aval qui auraient mis en évidence de gros risques d'instabilité du terrain (pièces 5 et 6 des

recourants). a) L'art. 89 LATC interdit toute construction sur un terrain qui ne présente pas une solidité suffisante ou qui est exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation et les glissements de terrain avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement indépendamment des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. Ainsi, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées à l'art. 89 LATC ne soient prises par les propriétaires ou les constructeurs (cf. AC.2009.0043 du 30 décembre 2010 consid. 7a ; AC.2009.0082 du 26 février 2010 consid. 2a, AC.2008.0290 du 9 octobre 2009 consid. 3a). Par ailleurs, conformément aux art. 120 al. 1 let. b et 121 let. b LATC, les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et contre les dommages causés par les forces naturelles font l'objet d'une autorisation spéciale cantonale. L'autorité cantonale statue sur les conditions de situation de la construction ainsi que sur les éventuelles mesures de surveillance, indépendamment des dispositions des plans et règlements communaux d'affectation. Elle impose, s'il y a lieu, les mesures propres à assurer la salubrité et la sécurité ainsi qu'à préserver l'environnement (art. 123 LATC). En principe, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage; ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est ainsi contraire au principe de proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (cf. notamment arrêt AC.2009.0043 du 30 décembre 2010 consid. 7c). Il appartient en outre à la municipalité, dans le cadre de son devoir de surveillance pendant la phase d'exécution des travaux prévue aux art. 124 à 129 LATC, de s'assurer que toutes les conditions fixées par l'autorisation spéciale de l'ECA ont été respectées, notamment au moment de l'avis de début des travaux (art. 125 LATC) et lorsqu'elle statue sur la demande de permis d'habiter (art. 129 LATC). L'art. 3 du règlement d'application du 28 septembre 1990 de la loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (RLPIEN; RSV 963.11.1) prévoit d'ailleurs que la municipalité, avant de délivrer le permis d'habiter, devra s'assurer que la construction et ses aménagements ne présentent ou ne sont pas exposés à des risques importants ou particuliers, d'incendie ou de dommages résultant de l'action des éléments naturels. b) En l'espèce, l'ECA a considéré que le projet en question ne nécessitait pas de détermination de sa part (cf. synthèse CAMAC, p. 5). L'étude sismique produite par la constructrice fait en outre partie intégrante du permis de construire. Or, celle-ci arrive à la conclusion qu'un glissement de terrain d'une masse importante de roche n'est pas à prévoir, mais que l'interprétation géophysique proposée dans l'étude devra faire l'objet d'une analyse effectuée par un géologue familiarisé avec les conditions géologiques locales et régionales quant à sa plausibilité et

être, le cas échéant, corrigée. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, il appartiendra ainsi cas échéant aux constructeurs d'effectuer l'étude géotechnique requise lorsqu'ils auront obtenu le permis de construire. Le grief formulé par les recourants sur ce point n'est par conséquent pas fondé.

#### **E. 10**

Il résulte des considérants que les griefs des recourants sont fondés en tant qu'ils concernent le respect de la distance à la lisière forestière et le respect de la distance à la limite par rapport à la parcelle 3350. Le recours doit par conséquent être admis et les décisions attaquées annulées. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324). Conformément à ce principe, les frais de la cause et les dépens sont mis à la charge de la constructrice.

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