

# VD\_OMNI AC.2012.0346 vom 28. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0346](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0346)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0346 du 28 août 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0346 del 28 agosto 2013

## Regeste

LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES DE LA PPE LES VERGERS/Municipalité de Buchillon, NEILORA SA, BOLOMEY, JATON, PAQUIER, PEILA | Projet de création de deux immeubles, comprenant en tout treize logements. Examen, à titre préjudiciel, du respect d'une servitude de non-bâtir, déterminant pour savoir si le propriétaire voisin a valablement donné son accord à la création de ordre contigu. En l'occurrence, le projet respecte la servitude, de sorte qu'il faut considérer que les opposants ont donné leur accord au sens de la réglementation communale (consid. 7).

## Erwägungen

### E. 1

La constructrice et la municipalité ont contesté la recevabilité du recours déposé le 23 novembre 2012 par l'administrateur de la PPE, les membres de cette dernière ne lui ayant délivré l'autorisation d'agir en justice que le 21 janvier 2013, soit environ deux mois après le dépôt du recours. a) Aux termes de l'art. 712l al. 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), la communauté de la PPE peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie. Selon l'art. 712t CC, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales (al. 1). Sauf en procédure sommaire, il ne peut agir en justice sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement (al. 2). b) Dans un arrêt 1C\_289/2007 du 27 décembre 2007, le Tribunal fédéral a précisé que cette dernière exigence tend à éviter que l'administrateur n'engage un procès susceptible d'entraîner des frais élevés et de compromettre les relations des copropriétaires entre eux ou avec le voisinage sans leur consentement (cf. Message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962 à l'appui d'un projet de loi modifiant le livre quatrième du code civil, FF 1962 II 1500). Il a relevé qu'au vu du texte légal et du but qui le sous-tend, une autorisation préalable prise par l'assemblée des propriétaires par étages est nécessaire pour que l'administrateur puisse déposer un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral dès lors qu'il ne s'agit pas d'une procédure sommaire (cf. Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, 1988, n. 56 ad art. 712t CC, p. 534; François Vouilloz, L'administrateur de la propriété par étages, L'Expert comptable suisse 2002 p. 353; Amédéo Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des articles 712a à 712t CC, Fribourg 2002, n. 71 ad art. 712t CC, p. 738, qui se réfère aux considérations émises à ce propos dans l'ATF 114 II 310 consid. 2a p. 312). le Tribunal fédéral a par ailleurs relevé dans le même arrêt que le recours en matière de droit public est soumis à ses propres exigences de recevabilité (ATF 133 II 249 consid.

### E. 1.1

p. 251). Aux termes de l'art. 712t al. 2 CC, l'administrateur ne peut procéder que s'il bénéficie d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence. L'autorisation ne peut donc en principe être produite ultérieurement qu'en cas d'urgence, par exemple lorsque les membres de la communauté ne peuvent être réunis en assemblée générale extraordinaire dans le délai de recours parce qu'ils seraient majoritairement domiciliés à l'étranger ou dans un autre canton et que l'administration a dû agir dans l'urgence (cf. ATF 114 II 310 consid. 2c p. 313). Le Tribunal fédéral rappelle toutefois dans le même arrêt que la doctrine préconisait l'octroi d'un délai raisonnable pour produire l'autorisation de plaider requise à l'art. 712t al. 2 CC, lorsque celle-ci fait défaut, et corriger ainsi le vice qui affecte les actes de procédure déjà accomplis par l'administrateur (cf. en ce sens, Reto Strittmatter, *Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften*, thèse Zurich 2002, p. 67; Wermelinger, *op. cit.*, n. 79 ad art. 712t CC, p. 740 et les auteurs cités). Il relève aussi qu'il agissait de même sous l'empire de l'ancien recours de droit public (cf. ATF 114 II 310 consid. 2b p. 312) mais que l'art. 42 al. 5 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) ne prévoit cependant la fixation d'un tel délai que si la procuration n'a pas été produite ou si le mandataire n'est pas autorisé. Vu l'issue du recours, il a laissé la question ouverte de savoir s'il y avait lieu d'étendre cette possibilité au cas où l'autorisation préalable requise par l'art. 712t al. 2 CC faisait défaut (ATF précité 1C\_289/2007 du 27 décembre 2007 consid. 1.2). Se référant à cette jurisprudence fédérale, la CDAP a jugé que l'approbation ultérieure par l'assemblée des copropriétaires des actes de représentation judiciaires entrepris sans mandat par l'administrateur corrigeait le vice formel d'absence d'autorisation préalable et que le recours était donc recevable (arrêt AC.2007.0244 du 15 janvier 2009). Le Tribunal cantonal a précisé sa jurisprudence en relevant que d'une façon générale, selon l'art. 38 al. 1 du Code des obligations (CO; RS 220), si un représentant agit sans pouvoir ou au-delà du pouvoir qui lui appartient effectivement, ses actes sont néanmoins valables lorsque le représenté les ratifie. Conformément à l'art. 7 CC, le principe de cette règle est aussi applicable au régime de l'art. 712t al. 2 CC. Le tribunal a par conséquent jugé que le recours déposé sans autorisation, mais ratifié par la communauté des copropriétaires dans le délai que l'autorité leur avait fixé, était recevable (arrêt AC.2009.0080 du 9 juin 2010, consid. 1). c) En l'occurrence, le recours déposé dans le délai légal par Immopro gérance béatrice jotterans Sàrl, l'administratrice de la PPE les Vergers, a été ratifié ultérieurement par l'assemblée des copropriétaires, sans qu'un délai n'ait été formellement fixé. La question, visant à déterminer si la ratification litigieuse est intervenue dans un délai raisonnable peut demeurer indécise, vu l'issue du recours.

## **E. 2**

Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." Par ailleurs, l'autorité qui statue sur une demande de dérogation doit respecter certains principes qui résultent de la jurisprudence: tout d'abord, elle n'est pas tenue d'accorder la dérogation et elle dispose d'un pouvoir d'appréciation; il n'existe pas un droit à l'obtention d'une dérogation (Ruch, *Commentaire LAT*, ad. art. 23 N° 17, voir aussi ATF 99 Ia 471 consid. 3a; André Grisel, *Traité de droit administratif*, vol. I p. 413). Ensuite, l'octroi de la dérogation doit respecter les buts recherchés par la loi et elle sert avant tout à éviter des solutions trop rigoureuses en présence d'une situation spéciale (Ruch, *op. cit.*, ad. art. 23 N° 11; ; ATF 107 Ia 212 ss; DFJP/OFAT, *Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire*, ad art. 23 N° 6 et 7 p. 278); aussi, la dérogation ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés

prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale d'intérêts, prenant en compte l'ensemble des circonstances ( Augustin Macheret, La dérogation en droit de la construction, règles et exceptions, séminaire du droit de la construction, Fribourg 1983). Enfin, la dérogation doit s'inscrire dans le processus de planification défini par le droit fédéral selon lequel la destination du sol est fixée par les plans d'affectation (art. 14 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 [LAT ; RS 700]) dans une procédure assurant la protection juridique (art. 33 LAT) et la participation de la population ( Ruch, op. cit., ad. art. 23 N° 9; voir arrêt AC.2000.0087 du 6 mars 2001 consid. 1b, voir aussi ATF 1C 196/2007 du 27 février 2008 consid. 5.3). En résumé une dérogation doit servir la loi, ou à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. Elle implique une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou encore une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (arrêts AC.2011.0132 du 12 juillet 2012 consid. 7b AC.2009.0096 du 27 septembre 2010, consid. 2b). . c) Lors de l'audience, le tribunal a pu constater que le centre du village, dans lequel doit s'insérer le projet litigieux, comprend uniquement des bâtiments avec des toitures à deux pans et une inclinaison minimale. Le centre présente en outre une certaine uniformité. Il se pose la question de savoir si la réalisation d'une petite surface plane en toiture, désignée « terrasson », qui est destinée à maintenir une ligne horizontale du faîte lorsque les façades de la construction ne sont parallèles constitue une dérogation à l'obligation de l'art. 12 RAC, qui impose une pente minimale de la toiture. Les toitures des villages comportent en effet souvent ce type de détail architectural en raison de la multiplicité des diverses implantations des anciennes constructions rurales dont les façades sont rarement parallèles. Il est donc douteux que l'aménagement d'un terrasson sur le faîte d'une toiture constitue une dérogation à l'obligation de prévoir une toiture en pente. A supposer même que tel soit le cas, une dérogation pourrait être accordée pour ce type d'aménagement. L'art. 56 al. 1 RAC prévoit en effet expressément la possibilité de déroger à la forme des toitures, notamment pour tenir compte des bâtiments voisins. La municipalité pouvait sans arbitraire autoriser l'aménagement d'un terrasson pour permettre la réalisation d'un faîte horizontal, caractéristique du village, dès lors qu'elle a elle-même imposé une implantation suivant la courbe de la voie publique adjacente. La formulation de l'art. 56 al. 1 RAC n'est en effet pas exhaustive. La municipalité a expliqué qu'elle avait accordé plus d'importance à l'implantation des façades le long de la route qu'à la dérogation mineure à la réglementation communale que constitue la réalisation d'un terrasson d'une emprise minimale au sommet de la toiture. Les façades, à l'inverse du terrasson, seront visibles depuis la rue. La dérogation en cause, si elle était nécessaire, n'aurait au surplus pas pour but de créer des surfaces habitables supplémentaires. Les recourants font essentiellement valoir que l'aménagement litigieux sera visible depuis leurs appartements. Or, le tribunal a pu constater lors de la visite des lieux que le terrasson litigieux ne sera vraisemblablement visible, ni depuis la terrasse des appartements des recourants, ni depuis les ouvertures réalisées en façade en raison de la différence d'altitude existante. Son emprise est en outre minimale et ne sera en tous les cas pas visible depuis la rue mais assure une bonne intégration en permettant de donner une ligne horizontale au faîte, caractéristique de toutes les constructions du village. Pour ces motifs, il y a lieu de confirmer la décision municipale sur ce point.

### **E. 3**

Les recourants se plaignent d'une violation des règles relatives au calcul de la distance aux limites, s'agissant plus particulièrement de la prise en compte des balcons, dont la profondeur excéderait 1,5 mètre. Dans ses déterminations, la municipalité a pris l'engagement de s'assurer que les balcons respectent la profondeur maximale de 1,5 mètres. Lors de l'audience du 29 mai 2013, les recourants ont dès lors déclaré retirer ce grief, prenant acte des déclarations de la municipalité.

#### **E. 4**

Les recourants voient une violation de l'art. 28 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC ; RSV 700.11.1), relatif à l'éclairage des locaux habitables, en lien plus particulièrement avec les pièces situées dans les combles. Lors de l'audience, la municipalité a expliqué que l'art. 28 RLATC contenait une réglementation particulière applicable aux lucarnes; or, le projet de la constructrice respectait les valeurs légales. Dans ces circonstances, les recourants ont déclaré se satisfaire de ces explications et ont retiré ce grief.

#### **E. 5**

Les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 36 RLATC, au motif que le projet ne contient aucun accès pour les personnes handicapées. a) La loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées du 13 décembre 2002 (loi sur l'égalité pour les handicapés, LHand ; RS 151.3) n'est applicable qu'aux habitations collectives de plus de huit logements pour lesquels l'autorisation de construire ou de rénover a été accordée après l'entrée en vigueur de la loi (art. 3 let. c LHand). L'art. 4 LHand précise encore que les cantons restent libres d'édicter des dispositions plus favorables aux personnes handicapées. L'art. 94 LATC fixe à cet égard des principes selon lesquels des constructions des locaux et des installations accessibles au public, de même que les immeubles d'habitation collective et des bâtiments destinés à l'activité professionnelle doivent être conçus en tenant compte, dans la mesure du possible, des besoins des personnes handicapées ou âgées, en particulier de celles se déplaçant en fauteuil roulant. L'art. 95 LATC prévoit que le règlement cantonal fixe, en tenant compte des normes en la matière, les mesures concernant l'accès aux bâtiments, la largeur des passages libres des portes et des dégagements nécessaires, ainsi que les dispositions à prendre pour certains locaux ou installations tels que cuisines, locaux sanitaires ou ascenseurs. b) A cet égard, l'art. 36 RLATC prévoit ce qui suit: " 1 La construction de locaux et d'installations accessibles au public (notamment les bâtiments administratifs, les établissements d'enseignement, les églises, les salles de spectacle, les hôtels, les restaurants, les commerces, les installations de sport, les édicules publics, les établissements sanitaires ou à caractère social), et de bâtiments destinés à l'activité professionnelle (tels qu'usines, ateliers et bureaux), de même que celles d'immeubles d'habitation collective, doivent être conçues en tenant compte des besoins des personnes handicapées au sens de la législation fédérale sur l'égalité pour les handicapés, des personnes âgées, des enfants et des personnes conduisant des poussettes. 2 La norme du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés SN 521 500 est applicable aux locaux et installations accessibles au public, aux locaux destinés à l'activité professionnelle et aux espaces collectifs des immeubles d'habitation. En cas d'habitat collectif ou groupé de plus de six logements, ceux-ci doivent pouvoir s'adapter à cette norme. 2bis L'avantage procuré aux usagers ne doit pas être disproportionné par rapport aux coûts engendrés ou à l'atteinte portée à l'environnement, à la nature ou au patrimoine. 3 Sont réservées les dispositions spéciales de la législation sur le travail." Lors de l'audience, les

recourants ont expliqué qu'ils souhaitaient connaître le contenu de l'accord conclu avec l'association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH), qui avait fait opposition à la première mise à l'enquête du projet, mais qui ne s'était plus manifesté à la suite de la mise à l'enquête complémentaire. La constructrice a expliqué que l'opposition de l'AVACAH, en ce qui concerne la première mise à l'enquête, avait trait à la problématique de la largeur des portes; ce point ayant été modifié lors de la mise à l'enquête complémentaire, l'association ne s'est plus opposée au projet. La constructrice a en outre précisé qu'elle n'avait pas signé d'accord avec l'AVACAH. En l'espèce, le projet contesté est composé de deux bâtiments bien distincts, à savoir, le bâtiment implanté au nord le long de la rue du Village et celui implanté au sud, donnant sur la rue de l'Horloge. Le bâtiment sud comporte six logements dont deux donnant de plein pied et accessibles aux personnes handicapées, même si ce bâtiment n'est au demeurant pas soumis aux règles cantonales ou fédérales concernant la construction adaptée aux besoins des personnes handicapées. Le bâtiment nord comporte sept logements dont trois logements au rez-de-chaussée accessibles de plein pied par les personnes handicapées. En revanche, les 4 logements prévus à l'étage en duplex avec un niveau en comble relié par un escalier intérieur ne sont pas accessibles aux personnes handicapées se déplaçant en fauteuil roulant. Toutefois, les coûts qui seraient nécessaires pour rendre ces quatre logements accessibles aux personnes handicapées semblent disproportionnés; les travaux impliqueraient l'aménagement d'un ascenseur pour accéder du rez-de-chaussée au premier étage, puis dans chacun des quatre appartements en duplex, des ascenseurs particuliers ou le réaménagement des escaliers pour permettre l'aménagement d'une rampe avec élévateur. C'est probablement la raison pour laquelle l'AVACAH a donné son accord au projet qui prévoit tout de même la création de trois logements répondant aux exigences de la norme SN 521 500. Les recourants eux-mêmes disposent d'appartements aux étages qui ne sont pas accessibles aux personnes handicapées et ont bénéficié probablement de la même dérogation.

## **E. 6**

Les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 89 al. 1 LATC. Ils soutiennent que la municipalité aurait dû exiger la réalisation d'une étude géotechnique à titre de charge au permis de construire, compte tenu de la mitoyenneté et de la proximité de plusieurs bâtiments existants, lesquels pourraient subir des dommages lors de la démolition des constructions existantes. A l'audience, la constructrice s'est engagée à effectuer un constat avant travaux, à ses frais, et à prendre toutes les mesures nécessaires en cours de chantier, notamment la pose de testeurs sur toutes les fentes existantes et la vérification scrupuleuse de ceux-ci. La constructrice a entre autre confirmé qu'elle mandaterait un ingénieur pour évaluer la stabilité des matériaux lors de la réalisation du garage souterrain. Dans ces circonstances, et pour autant que la constructrice confirme son engagement à consulter un ingénieur, les recourants ont déclaré retirer ce grief.

## **E. 7**

Les recourants s'opposent finalement au projet, qu'ils jugent non-conforme à la servitude de restriction de bâtir. Ils se plaignent également d'une violation des règles relatives à l'ordre contigu. Ils font valoir que ces deux questions sont liées; si la municipalité devait considérer que la servitude n'a pas été respectée, l'accord des recourants relatif à l'admissibilité de l'ordre contigu devrait également être remis en cause. a) L'art. 6 RAC dispose que, partout où les bâtiments ne sont pas déjà construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire. Au sens de l'art. 7 al. 1 RAC, l'ordre contigu est caractérisé par l'implantation

des bâtiments en limite de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 15 mètres au maximum. L'art. 8 RAC dispose en outre de ce qui suit: " Ordre contigu nouveau A condition que l'architecture des bâtiments soit compatible avec celle des bâtiments avoisinant, l'ordre contigu peut être créé, pour autant qu'un accord intervienne entre les propriétaires voisins, que les constructions fassent l'objet d'un plan d'ensemble et soient réalisés simultanément." On peut d'emblée se demander si les recourants sont fondés à se plaindre d'une violation de l'art. 8 RAC précité. En effet, cette disposition s'applique uniquement à la création d'un ordre contigu nouveau. Or, lors de l'inspection locale, le tribunal a pu constater que la construction des recourants s'implantait déjà en limite de parcelle et qu'elle partageait un mur mitoyen avec une des constructions qu'il est prévu de démolir et de reconstruire sur la parcelle de la constructrice. En outre, le secteur est composé majoritairement de constructions en ordre contigu. Dans ces circonstances, on peut se demander si l'ordre contigu est préexistant, en tout les cas s'agissant de la délimitation avec la parcelle propriété des recourants. Dans cette hypothèse, on pourrait en effet se dispenser d'examiner si les recourants ont donné leur accord à la construction en ordre contigu, comme l'exige l'art.

## **E. 8**

a) Les recourants invoquent encore le fait qu'une motion avait été déposée devant le Conseil communal de Buchillon tendant à ce que soit élaboré un plan de quartier « Buchillon-Centre » sur les parcelles qui font l'objet du projet contesté et à ce que la municipalité fasse application de l'art. 77 LATC. Les recourants demandent à cet égard que la municipalité fournisse le procès verbal des séances du Conseil communal des 4 décembre 2012 et 26 mars 2013 en signalant que la motion avait été retenue et qu'une commission avait été créée afin de faire rapport. Le tribunal a donné suite à cette demande et la municipalité a produit la motion Julien Vulliet et consorts « en vue de l'élaboration d'un plan de quartier Buchillon centre » et les procès verbaux des séances du Conseil communal des 4 décembre 2012 et 26 mars 2013. Le motionnaire avait annexé à son texte un photo montage de la façade pignon du projet donnant sur l'est (parcelles 18, 20 et 22) en se plaignant de l'aspect de cette façade. Il demandait que la municipalité élabore un plan de quartier sur la base de l'art. 67 LATC et refuse le permis de construire en application de l'art. 77 LATC. b) La jurisprudence a précisé que la demande d'établissement d'un plan de quartier associée à une opposition à un projet de construction basée sur l'art. 77 LATC (effet anticipé d'une révision d'un plan d'affectation en vigueur) doit se fonder sur des motifs objectifs et pertinents qui plaident en faveur d'un changement d'affectation du secteur en cause (arrêt TA AC.2007.0041 du 5 juillet 2007). Le propriétaire voisin peut en effet invoquer, dans le cadre du contrôle incident du plan, le moyen selon lequel la mesure de planification ne répond plus à un intérêt public en raison des effets de ce plan sur son bien-fonds (ATF 120 Ia 232 consid. 2c). Il est donc nécessaire de déterminer si les conditions matérielles d'une révision du plan prévues par l'art. 21 al. 2 LAT sont remplies. Selon cette disposition, les plans d'affectation font l'objet des adaptations nécessaires lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées. Tel est le cas si le plan doit être modifié pour répondre aux nouvelles exigences de la protection de l'environnement, en particulier lorsque l'adoption ou la révision du plan des mesures OPair implique une modification du plan d'affectation qui serait apte à réduire les émissions excessives (ATF 119 Ib 480 consid. 5c p. 485), ou pour rendre la planification conforme aux exigences de l'aménagement du territoire (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 199), ou encore lorsqu'il s'agit de modifications peu importantes qui n'impliquent pas un réexamen de l'ensemble de la

planification (ATF 124 II 391 consid. 4b p. 396). En outre, pour justifier l'application de l'art. 77 LATC, l'intention de réviser la réglementation en vigueur doit avoir fait l'objet d'un début de concrétisation et reposer sur des motifs objectifs; il faut que l'autorité compétente ait procédé au moins à quelques études préliminaires mettant en évidence des problèmes d'affectation et les solutions envisageables pour les résoudre (arrêt AC.2009.0134 du 20 juin 2010 et références). c) En l'espèce, il convient de déterminer si le dépôt d'une motion au conseil communal peut être assimilé à l'existence de circonstances nouvelles justifiant une révision de la planification. Cela étant, le tribunal constate que la PPE recourante a bénéficié de possibilités de construire comparables à celles que la réglementation communale accorde à la société constructrice et qui seraient remise en cause par la motion. Il convient donc d'examiner si la réglementation actuelle n'est pas ou plus conforme aux impératifs de protection des villages anciens et devraient être adaptée en vertu de l'art. 21 al. 2 LAT. aa) Selon l'art. 17 LAT, les cantons doivent prévoir des mesures de protection notamment pour "les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels" (al. 1 let. c). Les localités typiques au sens de cette disposition comprennent des ensembles bâtis qui regroupent en une unité harmonieuse plusieurs constructions et qui s'intègrent parfaitement à leur environnement (ATF 111 Ib 257, consid. 1a, p. 260 et les références citées). Les cantons peuvent protéger de tels ensembles en établissant une zone à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 LAT mais le droit cantonal peut prévoir encore d'autres mesures adéquates (art. 17 al. 2 LAT), par exemple lorsqu'il s'agit de protéger des objets bien déterminés tels que des bâtiments ou des monuments naturels ou culturels (ATF 111 Ib 257, consid. 1a, p. 260-261). L'adoption d'une zone de protection est la mesure que le législateur fédéral a envisagée en premier lieu. Non seulement elle permet d'établir clairement la protection, son but, son principe et son régime, mais assure la coordination avec les autres intérêts à prendre en considération dans les procédures d'aménagement du territoire ( Moor , Commentaires LAT, art. 17, no 74). La mise sous protection par une zone à protéger n'exclut toutefois pas certaines utilisations, la mesure de protection pouvant se superposer aux autres affectations conformes aux exigences de l'aménagement du territoire. Ainsi, un plan d'affectation spécial peut aménager un périmètre de manière que, malgré l'utilisation prévue, un site, un bâtiment, un monument ou un biotope bénéficie des mesures de protection adéquates sans pénaliser le solde de la parcelle ( Moor , Commentaires LAT, art. 17, no 75). En ce qui concerne les autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT, elles s'imposent en raison de la variété des situations; en particulier, pour les cas dans lesquels le but de la protection ne serait pas suffisamment atteint par un zonage au sens de l'alinéa 1er (Moor, Commentaires LAT, art. 17, no 80). Par exemple, l'instrument de la zone n'est pas adapté lorsque la mesure de protection, à côté d'une obligation de s'abstenir - pouvant résulter d'un plan de zone classique et de son règlement qui l'accompagnent - nécessite d'imposer une obligation de faire; notamment l'obligation d'entretenir le bâtiment protégé ou encore les travaux de restauration à entreprendre pour assurer son développement ou sa mise en valeur (Moor , Commentaire LAT, art. 17, no 81). Font aussi partie des autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT, les inventaires et classements prévus par le droit cantonal, les clauses générales de protection, ainsi que les clauses d'esthétique, l'acquisition de la propriété par la collectivité publique ou la conclusion de contrats avec des particuliers ainsi que les mesures provisionnelles ( Moor , Commentaire LAT, art. 17, nos 83 à 93). bb) En droit vaudois, la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions attribue aux communes la compétence d'adopter des zones à protéger au sens de l'art. 17 al.1 LAT en prévoyant à l'art. 47 LATC que les plans d'affectation peuvent contenir des dispositions

relatives notamment aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection (art. 47 al. 2 ch. 2 LATC). Les communes peuvent également prévoir des dispositions relatives à la création et à la préservation d'espaces verts ainsi qu'à la plantation et à la protection des arbres (art. 47 al. 2 ch. 4 LATC). Le canton peut de son côté aussi établir des zones protégées dans le cadre de l'adoption de plans d'affectation cantonaux notamment pour les paysages, les sites, les rives de lacs et de cours d'eau, les localités ou les ensembles méritant protection, les arrêtés de classement prévus par la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites étant réservés (art. 45 al. 2 let. c LATC). cc) La loi vaudoise sur la protection de la nature et des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RSV 450.11) fait partie des autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT; cette législation instaure une protection générale de la nature et des sites, englobant tous les territoires, paysages, sites, localités, immeubles qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général, notamment esthétique historique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent (art. 4 LPNMS) ainsi qu'une protection générale des monuments historiques et des antiquités, en particulier des monuments de la préhistoire, de l'histoire de l'art et de l'architecture ainsi que les antiquités mobilières et immobilières trouvées dans le canton et qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif (art. 46 LPNMS). La loi prévoit l'établissement d'un inventaire pour la protection spéciale de la nature et des sites (art. 12 et ss LPNMS) et pour la protection spéciale des monuments historiques et des antiquités (art. 49 et ss LPNMS). Lorsque des travaux sont envisagés sur un objet soumis à la protection générale, le Département des infrastructures peut prendre les mesures provisionnelles nécessaires à sa sauvegarde (art. 10 et 47 LPNMS), dd) L'évaluation des bâtiments effectuée dans le cadre du recensement architectural et qui sert de base à l'établissement de l'inventaire constitue un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 let. c LAT. L'appréciation de la valeur d'un bâtiment peut également entrer en ligne de compte dans la procédure de demande de permis de construire lorsque l'autorité applique les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions selon l'art. 86 LATC; la clause d'esthétique fait partie en effet des autres mesures du droit cantonal réservées par l'art. 17 al. 2 LAT pour les zones à protéger (voir arrêt TA AC 2002.0128 du 12 mars 2004 consid. 4b p.16, voir aussi Moor, Commentaire LAT, art. 17 nos 87 et 88). Ainsi, le recensement architectural est un outil ou un élément d'appréciation que les communes et les autorités cantonales doivent prendre en considération lorsqu'elles élaborent un plan d'affectation ou un plan directeur ou lorsqu'elles délivrent un permis de construire ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (arrêt AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 consid. 4, AC.2007.0147 du 31 juillet 2008, consid. 3c, AC.2006.0113 du 12 mars 2007, AC.2004.0031 du 21 février 2006, AC.2004.0003 du 29 décembre 2005, AC.2003.0204 du 21 décembre 2004, AC.2002.0128 du 12 mars 2004 et AC.2000.0122 du 9 septembre 2004). ee) La jurisprudence a aussi précisé que les communes peuvent intégrer dans leur réglementation applicable aux localités typiques et aux lieux historiques au sens de l'art. 17 al. 1 let. c LAT des règles comparables et correspondant aux objectifs de protection mentionnés dans la directive cantonale sur le recensement architectural (voir arrêt AC.2004.0031 du 21 février 2006 consid. 3b). Dans ce cas, la réglementation communale trouve sa base légale à l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC qui permet aux communes d'intégrer dans leur réglementation des règles matérielles visant des buts comparables à la LPNMS pour la protection des bâtiments dignes d'intérêt. Ces règles ne sont plus subordonnées à

l'inscription d'un objet à l'inventaire ou à l'adoption d'un arrêté de classement, mais résultent des objectifs de protection propre arrêtés par la planification communale sur son territoire. C'est donc la municipalité qui est compétente en première ligne pour l'application de ces règles (art. 17 et 104 LATC), l'intervention du département étant limitée à un droit d'opposition (art. 110 LATC) et à un droit de recours (art. 104a LATC) lui permettant de contester une décision municipale qui ne serait pas conforme à la réglementation communale concernant la protection des ensembles bâtis ou des bâtiments dignes d'intérêt (arrêts AC.2007.0247 du 31 juillet 2008 consid. 4b, AC.2004.0031 du 21 février 2006 consid. 3a, AC.2001.0159 du 23 février 2006 consid. 3a). Il existe en effet une obligation de coordonner les plans d'affectation avec les mesures résultant de la LPNMS. L'art. 2 RPNMS prévoit en effet que les autorités communales doivent tenir compte des objets méritant d'être sauvegardés (notamment ceux mis à l'inventaire ou soumis à la protection générale) en élaborant leurs plans d'affectation. Cette disposition reprend d'ailleurs les principes de coordination qui résultent du droit fédéral (art. 2 al. 1 et 25a al. 4 LAT) et du droit cantonal (art. 2 LATC). d) En l'espèce, la réglementation de la zone de village figure au chapitre II du règlement d'affectation communal (art. 5 à 13). L'art. 5 définit la destination de la zone de village et les art. 6 à 9 précisent les conditions dans lesquelles, les bâtiments doivent être construits en ordre contigu ou non contigu. L'art. 10 fixe la hauteur des façades à 6.50 m sur la sablière et l'art. 11 limite logiquement le nombre de niveaux à deux sous la sablière, rez-de-chaussée compris, les combles étant habitables sur un seul niveau. L'art. 12 fixe les conditions applicables aux toitures en exigeant qu'elles soient recouvertes de tuiles plates du pays en fixant la pente minimale et maximale de la toiture. Enfin l'art. 13 régit l'esthétique dans la zone de village dans les termes suivants:

"Article

### **E. 13**

**Esthétique** Les transformations ou constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, le choix des matériaux et les teintes, ainsi que dans les caractéristiques dominantes des constructions anciennes." Les règles spéciales sur l'esthétique applicables aux localités typiques ou aux lieux historiques, comme l'art. 13 RAC font partie des mesures que les communes ont la compétence d'édicter dans leur plan d'affectation pour les paysages, les sites, les localités et les ensembles méritant protection au sens l'art. 17 al. 1 let. c LAT. De telles dispositions ont en effet une portée distincte de celle de la clause générale d'esthétique en ce sens qu'elles posent des exigences spécifiques accrues d'intégration des nouveaux bâtiments et des travaux de transformation, adoptées en application de l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC (voir les arrêts AC.2004.0204 du 21 décembre 2004 et AC.2003.0204 du 21 décembre 2004 consid. 2b). Dans le cadre des critères d'intégration plus sévères résultant d'une zone à protéger au sens des art. 17 al. 1 let. c LAT et 47 al. 2 ch. 2 LATC, l'autorité communale ne bénéficie pas de la même marge d'appréciation que celle résultant de l'application de la clause d'esthétique (art. 86 LATC), car les impératifs de protection s'imposent de manière plus précise et détaillée (arrêts AC.2012.0238 du 28 mars 2013, consid. 1c; AC.2010.0207 du 12 juillet 2011, consid. 2b). Le tribunal ne voit pas l'existence de circonstances particulières au sens de l'art. 21 al. 2 LAT qui imposeraient la modification de la réglementation de la zone de village ; en particulier, l'art. 13 RPC fixe des conditions particulièrement strictes en imposant que les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, le choix des matériaux et les teintes, ainsi que dans les caractéristiques dominantes des constructions anciennes. La municipalité a d'ailleurs

imposé des conditions d'implantation et de forme des bâtiments spécifiques en application de cette règle et le projet contesté présente des conditions d'intégration plus adaptées et plus fines que la construction de la PPE recourante dont les balcons donnant sur la rue du Village avec l'interruption des avants toits ne correspondent à aucune des caractéristiques des constructions existantes du village et forment comme un corps étranger. Le projet contesté ne reproduit pas avec raison cette erreur architecturale avec une façade donnant sur la rue du village plus simple, mieux étudiée et intégrée qui améliore ainsi la situation en reprenant les caractéristiques des constructions existantes du village comme le prescrit l'art. 13 RPC. Le motionnaire montre comme déjà dit la façade pignon est du projet contesté pour justifier la demande d'élaboration du plan de quartier. Mais dans la situation actuelle, depuis le point de vue du photo montage du motionnaire, il existe déjà deux façades pignon borgnes donnant sur le secteur est du village, soit la façade pignon du bâtiment construit sur la parcelle 16 et on peut même observer la façade pignon borgne du bâtiment de la PPE recourante à la limite de la parcelle 12 donnant sur la parcelle 15 et sur laquelle le projet contesté va s'appuyer. Les façades pignons ne sont donc pas des éléments étrangers du village. Il est vrai que la société constructrice ne prévoit pas de continuer la réalisation de l'ordre contigu depuis la façade pignon est du bâtiment donnant sur la rue du Village, puisqu'elle prévoit de transformer le garage existant sur la parcelle contiguë 18 en local de dépôt et qu'elle utilisera la parcelle voisine 20 pour la rampe d'accès au parking. Mais cette seule situation ne suffit pas à justifier une révision de la zone de village puisque les façades pignon ne sont pas étrangères aux constructions existantes. 9. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. Les frais sont mis à la charge des recourants, qui succombent. Ceux-ci verseront en outre une indemnité à titre de dépens à l'autorité intimée et à la société Neilora SA, qui sont intervenus par l'intermédiaire d'un avocat. Les autres propriétaires, non assistés d'un mandataire professionnel, n'ont pas droit à des dépens.

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