

VD_OMNI AC.2013.0372 vom 20. März 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-03-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0372

FR: VD_OMNI AC.2013.0372 du 20 mars 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0372 del 20 marzo 2014

Regeste

Groupe d'habitants de Brent, Groupe d'habitants de Fontanivent/Municipalité de Montreux, Direction générale de l'environnement (DGE), S + P SECURITE ET PATRIMOINE SA | Projet de construction de trois immeubles d'habitation de quatre logements chacun avec un parking souterrain de 27 places. Compte tenu de la pente du terrain, supérieure à 25%, la municipalité pouvait autoriser la création d'un étage supplémentaire dégagé par l'effet de la pente, qualifiée de forte selon la réglementation communale (consid. 3). Les bâtiments respectent la hauteur réglementaire, mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitudes prises aux angles sortants de la construction). Cette valeur serait également respectée en tenant uniquement compte des angles sortants du corps principal de chaque bâtiment; l'argument des recourants, qui consiste à dire que la constructrice a utilisé un artifice en créant quatre angles sortant à l'amont, pour deux angles sortants seulement à l'aval, est ainsi dénué de pertinence (consid. 4).

Erwägungen

E. 1

En tant que les recours sont dirigés contre les mêmes décisions, il convient de joindre les causes AC.2013.0372 et AC.2013.0379.

E. 2

Le projet de construction litigieux doit respecter à la fois le RPGA 1972, actuellement en vigueur, et le RPGA 2007, mis à l'enquête publique du 20 avril au 21 mai 2007 et tel qu'adopté et/ou amendé par le Conseil communal de Montreux le 2 septembre 2009, mais pas encore approuvé par le département cantonal compétent (dans ce sens, arrêt AC.2012.0002 du 9 novembre 2012). En effet, conformément aux art. 77 et 79 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), lorsque la commune a adopté la nouvelle réglementation, celle-ci est dotée d'un effet anticipé négatif et, dans cette mesure, s'applique conjointement avec la réglementation antérieure, toujours en vigueur, jusqu'à son approbation; pendant cette phase, seules peuvent être autorisées les constructions à la fois conformes à l'actuelle et à la future réglementation; l'obligation de refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet peut désormais s'exercer sans délai, jusqu'à l'octroi ou au refus de l'approbation (RDAF 1990 p. 247, 1986 p. 192, 1975 p. 62, 1971 p. 338). Dès son approbation, la nouvelle réglementation s'applique seule (arrêts AC.2010.0032 du 22 mars 2011; AC.2000.0212 du 12 juillet 2006).

E. 3

Le projet prévoit la création de trois immeubles, comprenant chacun quatre appartements, répartis sur quatre niveaux habitables, y compris l'attique. La municipalité a en effet

autorisé la constructrice à réaliser un étage supplémentaire sur la façade aval, dégagée par l'effet de la pente. Les recourants critiquent la possibilité de réaliser cet étage supplémentaire, la déclivité du terrain ne pouvant être qualifiée de forte au sens des art. 71 RPGA 1972 et 9.4, 2^{ème} phrase, RPGA 2007. a) La parcelle de la constructrice se trouve en zone de faible densité au sens de l'art. 33 RPGA 1972, qui tend à permettre la création d'ensembles résidentiels selon des plans partiels d'affectation ou de quartier, établis par secteurs au fur et à mesure des besoins, les dispositions ci-après étant applicables à défaut de tels plans. Aux termes de l'art. 35 RPGA 1972, le nombre d'étages est limité à deux sous la corniche. Selon l'art. 71 RPGA 1972, dans les terrains en forte pente, la Municipalité peut autoriser l'aménagement d'un étage supplémentaire sur la façade aval, partiellement habitable, pour autant que celui-ci bénéficie d'une insolation suffisante et qu'il soit entièrement dégagé du terrain naturel ou aménagé sur la façade aval. Sous réserve des dispositions de l'art. 87 (relatif aux sous-sols), sa surface habitable n'excède pas 80% de la surface habitable de l'étage supérieur (al. 1); cet étage supplémentaire n'est pris en considération ni pour le calcul du nombre d'étages autorisé, ni pour l'application des dispositions qui en dépendent (al. 2). Selon l'art. 72bis RPGA 1972, l'aménagement de locaux habitables en attique est en outre autorisé en lieu et place de combles, sous réserve des dispositions des art. 40 et 76; leur surface aménagée, escalier et dégagement compris, ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur (al. 1). b) Il ressort du PGA 2007 que la parcelle de la constructrice est affectée dans sa partie inférieure en zone de coteau B et dans sa partie supérieure (soit une large bande longeant le chemin de la Rey), en zone de verdure. Selon le RPGA 2007, la zone de coteau B est destinée aux bâtiments de faible densité, tels que villas individuelles ou groupées, qui s'échelonnent sur le coteau. A ce titre, les dispositions qui suivent doivent permettre d'intégrer les constructions sur le coteau en préservant ses qualités paysagères (art. 9.1). Elle est affectée à la destination suivante: habitat individuel, individuel groupé et autres affectations compatibles (activités non gênantes, notamment au sens de l'art. 43 OPB; cf. art. 9.2). Le nombre de niveaux, rez-de-chaussée compris, est limité à deux sous la corniche ou l'acrotère, auxquels un étage peut être ajouté sous forme d'attique ou de combles habitables; en cas de forte pente, la municipalité peut autoriser l'aménagement d'un étage supplémentaire sur la façade aval, pour autant que celui-ci bénéficie d'une insolation suffisante et qu'il soit dégagé du terrain naturel sur la façade aval (art. 9.4). D'après l'art. 48.6 al. 2 RPGA 2007, la municipalité peut autoriser des attiques en lieu et place des combles. L'attique doit être en retrait des façades sur trois côtés au moins, sauf pour les bâtiments accolés ou contigus, pour lesquels l'attique peut se prolonger jusqu'en limite du bâtiment. Dans la règle, le retrait est égal à la hauteur de l'attique compté depuis le niveau fini de la dernière dalle. c) Appelée à analyser les conditions d'application d'une disposition identique, la Commission cantonale de recours (CCRC) a tout d'abord jugé qu'en présence d'une disposition de droit communal permettant l'aménagement d'un étage habitable supplémentaire dans les terrains en pente, il fallait que la différence entre le niveau moyen du sol à l'amont et à l'aval d'un bâtiment soit au moins équivalente à la hauteur d'un étage, à savoir de l'ordre de 2,70 mètres (RDAF 1973, p. 219). Cette jurisprudence a toutefois été nuancée ultérieurement par le Tribunal administratif (auquel a succédé la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dès le 1^{er} janvier 2008), qui a considéré qu'une exigence de 2,70 mètres au minimum était par trop schématique et qu'il serait plus judicieux de faire intervenir un critère relatif consistant à interpréter la notion de « terrain en forte pente » en fonction des données topographiques de la commune en cause et de faire entrer dans cette catégorie uniquement les terrains qui, par

rapport au territoire communal considéré, comptent parmi ceux qui présentent la plus forte déclivité (arrêt TA AC.1992.0047 du 20 avril 1993). Ultérieurement, le Tribunal de céans a encore jugé que, même sans connaître toutes les caractéristiques du territoire communal, une pente de 25% pourrait toujours et partout être objectivement qualifiée de forte (arrêt AC.1992.0122 du 8 juin 1993), jurisprudence confirmée dans l'arrêt AC.2004.0194 du 28 juillet 2005 concernant la Commune de Montreux. Dans un autre arrêt concernant la Commune de Montreux (arrêt AC.2004.0125 du 30 juin 2005), le Tribunal a considéré que l'on pouvait manifestement classer Montreux au nombre des communes où les fortes déclivités sont fréquentes; dès lors, pour respecter l'esprit de la jurisprudence précitée, il fallait se montrer restrictif dans l'application de l'art. 71 RPGA 1972 sous peine d'étendre à l'excès la portée de cette disposition à caractère dérogoire. A cet égard, il y avait également lieu de rappeler que l'ancien art. 63 RPGA précisait la notion de forte pente en considérant qu'une pente supérieure à 20% correspondait à cette définition. Bien que cette disposition ait été abrogée en 1995, le Tribunal a jugé qu'elle gardait néanmoins une certaine pertinence pour interpréter cette notion et que c'était donc dans ce cadre que devait être examiné si les conditions requises par l'art. 71 RPGA pour autoriser un niveau supplémentaire sur la façade aval étaient remplies par le projet litigieux (cf. également l'arrêt AC.2009.0207 du 24 septembre 2010, consid. 3c). d) A l'audience, la Municipalité a expliqué que la pente du terrain était supérieure à 25% au lieu d'implantation des bâtiments B et C; elle était supérieure à 20% en ce qui concerne le bâtiment A. En outre, la pente du terrain atteindrait une moyenne de 30%. Les recourants contestent ces valeurs. Sur la base de leurs propres calculs, ils obtiendraient en effet des pentes de l'ordre de 18 à 19%. Le plan de situation comprend les cotes d'altitude du terrain naturel du bâtiment A aux quatre angles sortants à l'amont (point 1: 607,22 m; point 2: 608,61 m; point 3: 608,68 m; point 4: 607,41 m) et aux deux angles sortants à l'aval (point 5: 603,01 m; point 6: 602,59 m). Quant à la longueur du bâtiment, elle est de 16,35 m, sans prise en compte de l'arrière-corps, et de 20,34 m en tenant compte de l'arrière-corps. En ce qui concerne le bâtiment B, le plan de situation mentionne l'altitude du terrain naturel aux quatre angles sortants à l'amont (point 7: 609,86 m; point 8: 612,91 m; point 9: 613,07 m; point 10: 609,98 m) et aux deux angles sortants à l'aval (point 11: 604,79 m; point 12: 604,44 m). Le plan de situation mentionne également l'altitude du terrain naturel aux quatre angles sortants à l'amont du bâtiment C (point 13: 610,11 m; point 14: 613,02 m; point 15: 612,94 m; point 16: 610,18 m) et aux deux angles sortants à l'aval (point 17: 604,64 m; point 18: 604,90 m). La longueur des bâtiments B et C est de 16,85 m, sans tenir compte de l'arrière-corps, et de 26,52 m avec l'arrière-corps. Sur la base de ces données et selon les calculs des assesseurs spécialisés, la pente du terrain, dans l'emprise des bâtiments A, B et C, est bien supérieure à 25%. ($\text{Pente (\%)} = \text{Dénivelé (m)} / \text{Longueur parcourue (m)}$). Sur le vu de ces valeurs et compte tenu de la jurisprudence précitée, la Municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation, en considérant que le terrain en cause présentait une forte déclivité, lui permettant d'appliquer au présent projet les art. 71 RPGA 1972 et 9.4, 2^{ème} phrase, RPGA 2007 et partant, d'aménager un étage supplémentaire sur la façade aval. Le grief des recourants, relatif à une violation des règles sur le nombre d'étages autorisés, doit ainsi être rejeté.

E. 4

Selon le groupe d'habitants de Brent, la constructrice aurait usé d'un artifice pour calculer la hauteur des constructions. Quatre angles sortants se situeraient en effet à l'amont, alors qu'il n'y en aurait que deux à l'aval. Compte tenu de la pente de la parcelle, la moyenne de l'altitude des angles serait tronquée au moyen du procédé architectural utilisé par la

constructrice. a) Selon l'art. 39 RPGA 1972, la hauteur sur la corniche, mesurée conformément à l'art. 66, ne peut excéder: 7 m pour les bâtiments de deux étages sous la corniche; 4,5 m dans les autres cas. D'après l'art. 66 RPGA 1972, dans l'ordre non contigu, la hauteur sur la corniche est mesurée dès le niveau moyen du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitudes prises aux angles sortant de la construction). Dans les cas d'attiques aménagés en retrait des murs de façades, la corniche correspond à l'altitude du décrochement, mesurée sur l'acrotère ou, le cas échéant sur le parapet (al. 3). Selon l'art. 9.3 RPGA 2007, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 7 m sur la corniche ou l'acrotère. Selon l'art. 41 al. 1 RPGA 2007 (applicable à toutes les zones), dans l'ordre non contigu, la hauteur sur la corniche est mesurée dès le niveau moyen du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitude prises aux angles sortant de la construction). En cas de modification antérieure ou de configuration irrégulière du terrain, la municipalité détermine les niveaux à prendre en considération. b) Pour le bâtiment A, le niveau moyen du terrain naturel, calculé sur la base d'une moyenne de l'altitude des angles sortants du bâtiment, s'élève à 606,25 m (moyenne des altitudes des points 1 à 6). En prenant uniquement en compte l'altitude des angles sortants du corps principal du bâtiment A, on obtient la valeur de 605,06 m (moyenne des altitudes des points 1, 4, 5 et 6). La différence, qui porte sur 1,19 m, n'apparaît pas déterminante, au vu des coupes qui figurent au dossier d'enquête, dont il ressort que le bâtiment A s'inscrit très largement dans le gabarit maximum de l'acrotère (moins de 7 m de haut). L'acrotère s'élève en effet, d'après les dossiers d'enquête, à une altitude d'environ 611,92 m. En ce qui concerne le bâtiment B, le niveau moyen du terrain naturel, calculé sur la base d'une moyenne des angles sortants du bâtiment, s'élève à 609,18 m (moyenne des altitudes des points 7 à 12). En prenant uniquement en compte l'altitude des angles sortants du corps principal du bâtiment B, on obtient la valeur de 607,27 (moyenne des altitudes des points 7, 10, 11 et 12). A nouveau, la différence de 2,09 m n'est pas déterminante, par rapport à la marge dont disposent les constructeurs par rapport au gabarit maximum de l'acrotère (moins de 7 m de haut). Dans le projet litigieux, l'acrotère se situe en effet à une altitude approximative de 614,2 m. S'agissant du bâtiment C, le niveau moyen du terrain naturel, calculé sur la base d'une moyenne des angles sortants du bâtiment, s'élève à 609,30 m (moyenne des altitudes des points 13 à 18). En prenant uniquement en compte l'altitude des angles sortants du corps principal du bâtiment C, on obtient la valeur de 607,46 (moyenne des altitudes des points 13, 16, 17 et 18). La différence de 1,84 m n'est pas non plus déterminante, pour les mêmes motifs. L'acrotère se situe en effet également à une altitude approximative de 614,2 m. Quelles que soient les bases de calcul utilisées et selon les calculs des assesseurs spécialisés, le projet respecte ainsi la hauteur réglementaire à l'acrotère (7 m). En effectuant la moyenne de l'ensemble des angles sortants, ou en prenant uniquement en compte les angles sortants du corps principal de chaque bâtiment, on constate que l'altitude de l'acrotère des trois bâtiments respecte la hauteur réglementaire. Le grief des recourants apparaît dès lors d'emblée mal fondé. La municipalité pouvait ainsi considérer, sans arbitraire, que les bâtiments A, B et C se conformaient, tant à l'art. 39 RPGA 1972 (qui renvoie à l'art. 66 RPGA 1972), qu'à l'art. 9.3 RPGA 2007 (mis en relation avec l'art. 41 al. 1 RPGA 2007).

E. 5

Les recourants font valoir que le projet viole la clause d'esthétique. Les mêmes motifs qui avaient prévalu lors du premier refus de la Municipalité de délivrer le permis de construire sollicité devraient en l'occurrence être retenus, dans la mesure où le projet n'a pas sensiblement été modifié. a) La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire

(LAT; RS 700) prévoit à son art. 3 al. 2 let. b que, dans l'accomplissement de leurs tâches, les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent notamment tenir compte de la nécessité de préserver le paysage et veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage. Aux termes de l'art. 86 al. 1 LATC, la municipalité veille 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). Elle 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). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). La Municipalité est compétente pour prendre les mesures nécessaires en vue d'éviter l'enlaidissement du territoire communal (art. 76 al. 1 RPGA 1972). Sont notamment interdits tous travaux ou installations (antennes, etc.) qui seraient de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments (al. 2). Dans la règle, lorsque le profil du terrain naturel subit des modifications du fait de constructions souterraines ou de mouvements de terre, le terrain fini est en continuité avec les parcelles voisines (al. 3). La municipalité prend les mesures nécessaires pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Sont interdits tous travaux ou installations qui seraient de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments (art. 45 al. 1 RPGA 2007). Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie et aux toitures en raison des vues plongeantes depuis l'amont et de la vision depuis l'aval (al. 2). Pour des raisons d'intégration dans le site, la municipalité peut imposer une autre implantation ainsi que d'autres matériaux que ceux prévus par le constructeur. Si les constructions projetées sont de nature à porter atteinte à la qualité d'un site, elle peut exiger du constructeur l'étude d'une autre solution offrant des possibilités d'utilisation comparables (al. 3). Les constructions, parties de construction ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit, largement, diminué. Dans la règle les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions (al. 4). Les dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites sont réservées (al. 5). L'implantation et la typologie des constructions dans la zone de coteau doivent respecter la morphologie générale du terrain naturel et s'inscrire harmonieusement dans la pente sans provoquer des mouvements de terre importants, tant en remblai qu'en déblai (voir recommandations, fiche No 2 ; art. 9.8). Lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant (ibid.), 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 1C_465/2010 du 31 mai 2011, consid. 3.2; 101 Ia 213 consid. 6c p. 222-223; arrêts AC.2011.0159 du 19 décembre 2011; AC.2002.0195 du 17 février 2006; AC.2004.0102 du 6 avril 2005). Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la base de ces dispositions, même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais il faut que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction

est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (ATF 115 Ia 363 consid. 3a p. 367; 114 I a 343 consid. 4b p. 346; 101 Ia 223 consid. 6c; arrêts AC.2011.0271 du 12 septembre 2012; AC.2002.0195 et AC.2004.0102, déjà cités). b) Comme l'a déjà relevé le Tribunal (arrêt AC.2012.0186 du 30 juillet 2013, concernant la même parcelle), le site où doivent prendre place les constructions projetées, s'il n'est pas spécialement protégé, n'en demeure pas moins sensible. La parcelle n°3642 est en effet située à l'extrémité de la zone à bâtir et est bordée en amont par la zone agricole qui s'étend au-delà du chemin de la Rey. De l'autre côté de la route des Plantières, en aval, se trouve le secteur du Crêt de Pionney, que le PGA 2007 classe en zone agricole protégée et qui est libre de toute construction. Le bien-fonds litigieux se situe en outre à proximité du village de Brent, dont plusieurs bâtiments figurent au recensement architectural. Dans le cadre de la précédente affaire, c'est essentiellement en raison de l'implantation du bâtiment D que la Municipalité a refusé de délivrer le permis de construire. En effet, celui-ci présentait jusqu'à cinq niveaux visibles sur la façade aval, ce qui créait une rupture d'échelle par rapports aux constructions environnantes, qui présentaient généralement trois niveaux visibles. Sa situation en surplomb était en outre problématique, du point de vue de l'intégration dans le paysage. La constructrice a en l'occurrence consenti à présenter un nouveau projet, qui ne comprend plus l'immeuble qui posait des difficultés d'intégration. Les trois bâtiments prévus comprennent tous quatre façades visibles en aval et un ou deux niveaux visibles en amont. Le projet litigieux implique certes une emprise au sol supérieure de chaque bâtiment. Cela étant, cette augmentation n'a pas pour conséquence d'accroître le nombre de logements. En effet, par rapport au premier projet, le nombre de logements et de places de stationnement est réduit d'un quart. Les lieux ne se caractérisent par ailleurs pas par leur unité architecturale. On trouve à proximité de la parcelle litigieuse, autant des villas individuelles que de petits immeubles d'habitation collective disparates. Par ailleurs, des constructions plus anciennes côtoient des réalisations plus modernes. La réalisation de toitures plates végétalisées permettra une bonne intégration des constructions dans le contexte paysager, comme l'a retenu à juste titre la Municipalité, ce qui permettra d'atténuer l'impact, depuis l'amont, des trois bâtiments projetés. Les trois immeubles prévus ont en outre un gabarit qui correspond à celui des deux bâtiments qui sont actuellement en cours de construction sur la parcelle voisine n°3643, qui comprennent chacun un rez-de-chaussée, un étage, un attique, ainsi qu'un étage dégagé par l'effet de la pente. On relèvera enfin que l'implantation des constructions prévues sur la parcelle n°3642 permettra de conserver une partie importante du terrain libre de construction, dans sa partie qui jouxte la zone agricole, la végétation y étant conservée, voire étendue selon le plan des aménagements extérieurs. Une implantation plus en retrait de la route, comme le souhaitent les recourants, ne ménagerait pas mieux l'esthétique des lieux. A l'audience, la municipalité a en effet expliqué qu'une implantation plus éloignée de la route générerait des mouvements de terre plus importants. Le choix de la constructrice, d'implanter les bâtiments dans une zone du terrain qui comporte une pente plus faible, respecte ainsi l'art. 9.8 RPGA 2007. En outre, la réalisation de ces immeubles au bas de la parcelle contribue à réduire l'impact visuel que représentent les trois bâtiments litigieux depuis l'amont et répond ainsi aux critiques qu'avait formulées la municipalité au sujet du précédent projet mis à l'enquête publique. La municipalité n'a en conséquence pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en considérant que le nouveau projet présenté par la constructrice respectait la clause d'esthétique.

E. 6

Les recourants font valoir que la réalisation d'une tranchée filtrante en amont de la route de Plantières aggraverait le risque de verglas et déstabiliserait l'infrastructure de la chaussée. La pente présenterait en outre de grandes instabilités et des problèmes liés aux eaux de surface. Pour ces motifs, il y aurait lieu d'exiger, préalablement à la délivrance du permis de construire, la réalisation d'une étude hydrogéologique. La tranchée filtrante que souhaite réaliser la constructrice est destinée à l'évacuation des eaux claires. A supposer que la constructrice ne puisse, selon les conclusions de l'étude hydrogéologique, pas réaliser cet aménagement, cela ne remettrait pas en cause l'ensemble de la construction. Il suffirait de prévoir une autre forme d'évacuation des eaux claires. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que la Municipalité a conditionné l'octroi du permis à la réalisation d'une étude hydrogéologique avant la construction litigieuse. Il aurait en effet été disproportionné d'exiger la production avant l'octroi du permis de construire. La direction générale de l'environnement a d'ailleurs expressément précisé, après avoir consulté un hydrogéologue, que l'infiltration des eaux claires du bâtiment A était possible, en observant certaines précautions, liées notamment au dimensionnement de l'installation. Le grief est ainsi mal fondé.

E. 7

Les recourants soutiennent que le trafic supplémentaire généré par les constructions projetées ne pourra être absorbé par la route de Plantières. La sécurité des usagers de la route ne serait déjà, à l'heure actuelle, pas assurée. a) Conformément aux art. 22 al. 2 let. b LAT 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 129 II 238 consid. 2 p. 241; 121 I 65 consid. 3a p. 68 et les arrêts cités; ATF 1C_532/2012 du 25 avril 2013 et les références citées). 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 ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; 119 Ib 480 consid. 6 p. 488 et 116 Ib 159; 1C_246/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2 et les références citées; arrêts AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3a; AC.2011.0269 du 14 septembre 2012, consid. 1a; AC.2010.0311 du 5 avril 2012 consid. 3a). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son

aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi 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 (ATF 1C_243/213 du 27 septembre 2013 consid. 5.1; arrêts AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 9a; AC.2009.0086 du 20 août 2010; AC.2008.0233 du 6 mai 2009). Pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence se réfère en général aux normes de l'Union suisse des professionnels de la route et des transports, désignées normes VSS. Les spécialistes du trafic considèrent généralement qu'une place de parc génère en moyenne 2,5 à 3 mouvements de véhicules par jour (ATF 1C_243/213 du 27 septembre 2013 consid. 5.1; 1C_532/2012 du 25 avril 2013 consid. 3.1; arrêts AC.1995.0050 du 8 août 1996; AC.1992.0133 du 22 mars 1993, publié à la RDAF 1993 p. 190 et l'arrêt AC.1992.0379 du 24 juin 1994). Le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de considérer comme suffisant un accès d'une largeur variant entre 2.90 m et 4.20 m, sur une distance approximative de 200 m, desservant déjà quelques six immeubles d'habitation et nécessitant d'empiéter sur des parcelles privées en cas de croisement entre véhicules (AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 4b). Il a également considéré que l'accès au projet de construction restait suffisant au sens de la jurisprudence, notamment au regard du fait que le chemin litigieux était principalement, sinon exclusivement utilisé par les riverains qui connaissent la configuration du site et les endroits nécessitant une attention plus soutenue (AC.2011.0252 du 31 octobre 2012 consid. 4c; AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 4b). Un chemin privé d'une centaine de mètres de long et dont la largeur oscillait entre 3 et 3.50 m, en partie asphalté, reste suffisant pour la construction d'un bâtiment de quatre logements (AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3a; AC.2011.0088 du 5 octobre 2011 consid. 2d). b) En l'occurrence, la municipalité a tenu compte des mouvements de véhicules supplémentaires générés par la construction en cours sur la parcelle voisine n°3643 (qui comprend la création de 24 places de stationnement), ainsi que ceux liés au présent projet (comprenant 27 places de stationnement), soit 51 places en tout. Elle a évalué l'augmentation du trafic à environ 120 mouvements de véhicules par jour (en comptant 2,5 mouvements par véhicule) et 18 à 25 véhicules supplémentaire à l'heure de pointe. L'accroissement du trafic, résultant des besoins nouveaux en places de stationnement sur la parcelle litigieuse et en tenant compte des places prévues sur la parcelle n°3643, demeure limité. L'inspection locale a permis de constater que, vu son gabarit et le nombre de logements qu'elle dessert déjà, la route de Plantières pourra absorber une telle augmentation de trafic. Les recourants ne critiquent à juste titre pas le débouché privé sur la route de Plantières, qui dispose d'une bonne visibilité. Ils mettent surtout en évidence des problèmes liés à la sécurité du trafic au lieu du débouché de la route de Plantières dans le village de Brent. Un accident s'y produirait chaque jour. Cela n'est toutefois pas déterminant; la route de Plantières dispose en effet d'un débouché sur la Route de Zéphire qui, s'il nécessite d'effectuer un virage en épingle, ne pose pas de problèmes particuliers de sécurité, la visibilité étant bonne. Sans être idéale, la route de Plantières, d'une largeur d'environ trois mètres, apparaît en outre suffisante du point de vue de l'équipement, dès lors qu'il s'agit d'un

tronçon rectiligne disposant d'une vue dégagée, permettant d'anticiper d'éventuels croisements avec des véhicules venant en sens inverse, en usant de prudence. Cette route, réservée aux résidents, est en outre destinée à desservir seulement un nombre restreint de villas individuelles ou de petites habitations collectives. La problématique de l'importance du trafic automobile tient essentiellement au fait que certains véhicules ne respectent pas l'interdiction de circuler sur la route de Plantières, réservée aux résidents, dès lors qu'elle constitue un raccourci et permet d'éviter plusieurs passages à niveaux. Lors de l'audience, la municipalité s'est engagée à faire des contrôles plus fréquents pour limiter ce trafic supplémentaire des pendulaires. Dans ces circonstances, et compte tenu de l'engagement de la municipalité, il convient d'admettre que la parcelle n°3642 est suffisamment équipée au sens des art. 22 LAT et 104 LATC. Le grief des recourants, relatif à un éventuel défaut d'équipement, doit en conséquence être rejeté.

E. 8

Les recourants, qui se plaignent encore de la proximité de l'immeuble C avec la route de Plantières, ne démontrent pas que l'immeuble précité serait implanté en violation des distances minimales par rapport à la chaussée de l'art. 36 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01). Du point de vue de l'esthétique, comme on l'a vu, le positionnement des immeubles choisi par la constructrice est celui qui permet la meilleure intégration des bâtiments dans le paysage. Ce grief doit ainsi également être rejeté.

E. 9

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté. L'émolument judiciaire est mis à la charge des recourants, qui succombent. Ceux-ci verseront en outre une indemnité à titre de dépens à l'autorité intimée, qui est intervenue par l'intermédiaire d'un avocat. La constructrice, non assistée d'un mandataire professionnel, n'a pas droit à des dépens.

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