

VD_OMNI AC.2013.0412 vom 21. Juli 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-07-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0412

FR: VD_OMNI AC.2013.0412 du 21 juillet 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0412 del 21 luglio 2014

Regeste

BEARD/Municipalité de Montreux, LIECHTI, DUPUY-LIECHTI | Projet de construction d'un immeuble comprenant cinq logements. Les constructeurs ont pris toutes les mesures qu'il est possible d'exiger au stade de la demande de permis de construire, s'agissant d'un terrain situé dans un secteur de danger géologique moyen à faible (consid. 3). Peu importe que les six arbres existants sur la parcelles soient protégés, la Municipalité ayant effectué une pesée des intérêts en présence et exigé la plantation de trois arbres à titre de compensation (consid. 4). Sans être idéal, l'accès à la parcelle est garanti, tant dans sa partie publique (utilisée dans les faits comme une voie à sens unique) que dans sa partie privée, la visibilité demeurant satisfaisante en observant certaines règles de prudence (consid. 5). Il n'y a pas d'aggravation de la servitude concédée en 1960, vraisemblablement pour la construction de villas individuelles (consid. 6). Le projet respecte la clause d'esthétique, en l'absence d'une unité architecturale méritant d'être protégée. Le projet doit en outre s'implanter à proximité de l'autoroute, soit un environnement dont la valeur paysagère est d'emblée restreinte (consid. 7 a et 7b). L'ancien et le nouveau règlement sur les constructions autorisent la réalisation de petits immeubles d'habitation. La notion de villa urbaine n'exclut en effet pas ce type d'habitation (consid. 7c). Recours rejeté. Recours au TF admis (ATF 1C_445/2014 du 12 janvier 2015).

Erwägungen

E. 1

Dans un premier grief d'ordre formel, les recourants soutiennent que la Municipalité aurait dû procéder à une nouvelle mise à l'enquête publique, à la suite du dépôt de nouveaux plans par les constructeurs. Ils reprochent également à la Municipalité de ne pas avoir mentionné les dérogations nécessaires à la réalisation du projet. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 Cst., comprend en effet le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 V 125 consid. 2.1 p. 127; 137 IV 33 consid. 9.2 p. 48/49; 136 I 265 consid. 3.2 p. 272, et les arrêts cités). D'autre

part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (arrêts AC.2006.0247 du 31 janvier 2008, résumé in: RDAF 2008 I 265s.; AC.2005.0278 du 31 mai 2006 consid. 1a). Des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (arrêts AC.2012.0143 du 28 janvier 2013 consid. 2c/aa; AC.2006.0247 et AC.2005.0278 précités). Le fait d'intituler à tort une enquête publique de "complémentaire" ne constitue pas encore une irrégularité justifiant d'annuler la décision municipale de permis de construire. Les tiers ne doivent toutefois pas avoir été dissuadés de consulter le dossier et, le cas échéant de faire opposition, du seul fait que l'avis d'enquête est libellé de manière inexacte (arrêt AC.2006.0247 précité, in: RDAF 2008 I p. 266).

b) Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1); les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (arrêt AC.2006.0247 précité consid. 1b p.4-5 et références).

c) En l'occurrence, les nouveaux plans produits, qui n'ont pas été mis en consultation publique, conduisent à un abaissement général de la construction de 36 cm. Lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire, la Municipalité a constaté que l'architecte avait pris en compte, de manière erronée, l'ensemble des angles de la construction pour déterminer la hauteur moyenne du terrain naturel, alors qu'il fallait tenir compte uniquement des angles sortants. La hauteur moyenne du terrain naturel est en réalité inférieure de 36 cm à celle qu'avait initialement calculée l'architecte. Pour se conformer à la hauteur réglementaire, l'architecte a élaboré de nouveaux plans, dont il ressort que l'immeuble sera réalisé 36 cm plus bas. Cette modification, qui va dans le sens d'un des griefs formulés dans l'opposition des recourants, n'a pas pour conséquence de modifier la configuration du projet, l'emplacement de l'immeuble sur la parcelle demeurant inchangé. Elle doit ainsi être considérée comme étant de minime importance au sens de l'art. 117 LATC, de sorte qu'elle n'avait pas à faire l'objet d'une nouvelle enquête publique.

d) Les recourants reprochent également aux documents d'enquête, l'absence de mention d'une demande de dérogation. Selon l'art. 85a LATC, la demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire (art.109). L'art. 109 LATC prévoit que l'avis d'enquête doit notamment indiquer de façon précise les dérogations éventuelles demandées. Selon l'art. 71 RLATC, lorsqu'un projet de construction prévoit une dérogation aux règlements ou aux plans d'affectation, celle-ci doit être mentionnée sur le plan de situation authentifié par

l'ingénieur géomètre breveté. L'absence de ces indications ne constitue toutefois pas un vice absolu affectant la validité même du permis, ce d'autant plus si elles ressortent à l'évidence des plans du bâtiment projeté (cf. arrêt AC.2010.0038 du 12 mai 2011 citant un ATF non publié du 14 mai 1975, in RDAF 1978 p. 53). La Municipalité a en l'occurrence indiqué que le projet était réglementaire et ne nécessitait aucune dérogation. Les recourants ne mentionnent la violation d'aucune disposition réglementaire, nécessitant l'octroi d'une dérogation. Les autorisations spéciales délivrées par les autorités cantonales n'y sont pas assimilables, comme l'a retenu à juste titre l'autorité intimée. On peut se demander si le bonus écologique (lié à l'octroi du label Minergie) de l'art. 97 al. 4 LATC est une dérogation, devant être expressément mentionnée dans les documents d'enquête. La formulation de l'art. 97 al. 4, qui dispose que les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol, n'indique pas qu'il s'agirait d'une dérogation. Cette interprétation se déduit également des travaux préparatoires. Selon l'art. 38 de la loi du 16 mai 2006 sur l'énergie (LVLEne; RSV 730.01), les dispositions plus favorables relatives aux coefficients d'occupation et d'utilisation du sol, aux distances aux limites et à la hauteur des bâtiments dans le cadre d'applications de performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur sont réglées par la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions. Le projet de loi mentionnait initialement le terme de "dérogations", en lieu et place de la formulation "les dispositions plus favorables" (cf. Exposé des motifs et projets de lois cantonale sur l'énergie, modifiant la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, et modifiant la LATC, BGC 2006 mars-avril 2006 9588, spéc. 9778 ss). Quant aux débats relatifs à l'adoption de l'art. 97 al. 4 LATC, ils tendent également à exclure la qualification de dérogation pour l'octroi du bonus écologique (BGC 2006 mars-avril 2006 9588, spéc. 9826 ss). Le bonus obtenu en vertu de l'art. 97 al. 4 LATC n'est pas une dérogation à la réglementation communale, qui doit respecter les règles formelles de l'art. 85a LATC. Le grief des recourants, relatif aux vices formels de la procédure d'enquête publique, doit ainsi être rejeté.

E. 2

Dans un second grief d'ordre formel, les recourants se plaignent du fait que la Municipalité n'a pas formellement délivré de permis de construire. La procédure d'enquête publique et de délivrance du permis de construire est régie par la LATC, ainsi que par le règlement d'application de cette loi (RLATC). Il résulte de l'art. 114 al. 1 LATC qu'à l'issue du délai prévu par cette disposition, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis de construire. Il n'est pas prévu que la municipalité se borne à "lever l'opposition". En outre, selon l'art. 116 al. 1 LATC, les auteurs d'oppositions motivées doivent être avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. Les art. 114 et 116 LATC ne sont pas respectés lorsque la municipalité se contente de déclarer qu'elle lève l'opposition sans délivrer le permis de construire ni préciser les éventuelles conditions ou charges dont il sera assorti (arrêts AC.2012.0226 du 15 octobre 2013, consid. 3; AC.2012.0385 du 11 octobre 2013, consid. 3; AC.2012.0094 du 11 février 2013 consid. 2). La Municipalité n'a certes pas délivré formellement le permis de construire. Elle a expliqué à l'audience que, disposant actuellement de plus de 20% de résidences secondaires, elle a exigé des propriétaires l'annotation d'une mention au Registre foncier, tendant à

garantir l'affectation en résidence principale des logements à créer. La Municipalité ne voulait pas entreprendre de démarches inutiles auprès du Registre foncier, avant de connaître l'issue du recours. Dans son procès-verbal du 19 juillet 2013, ainsi que dans le courrier qu'elle a adressé au constructeur le 19 août 2013, la Municipalité indique cependant déjà à quelles conditions elle entend délivrer le permis de construire, soit: la production de la certification Minergie; des restrictions concernant l'autorisation d'accès au chantier; les déterminations cantonales; la synthèse CAMAC; les observations du service de l'urbanisme dans son rapport du 18 juin 2013 [recte: 18 juillet 2013]. La Municipalité a confirmé à l'audience qu'elle n'entendait pas soumettre l'octroi du permis de construire à d'autres conditions. La volonté de la Municipalité de délivrer le permis de construire, ainsi que les charges et conditions dont celui-ci sera assorti, se déduisent sans ambiguïté du dossier. Il convient d'en déduire que la Municipalité ne s'est pas limitée à lever les oppositions, sans délivrer simultanément le permis de construire. On ne saurait par ailleurs retenir que la Municipalité a violé son obligation de motiver les décisions. Elle a en effet répondu de manière précise à l'ensemble des griefs soulevés par les opposants.

E. 3

Les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 89 LATC, mis en relation avec la disposition du règlement communal limitant les mouvements de terre. La parcelle des constructeurs se situerait en effet dans une zone pouvant être touchée par des glissements superficiels spontanés. a) Aux termes de l'art. 89 LATC, toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux, notamment des glissements de terrains, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'expert, à le consolider ou à écarter ces dangers. Cette disposition ne s'applique pas uniquement lorsque la construction elle-même est exposée à des dangers spéciaux, mais également lorsqu'elle compromet la sécurité d'un immeuble voisin (RDAF 1984, p. 152). L'art. 89 LATC laisse donc au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement. Ces mesures sont indépendantes 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 (arrêts AC.2010.0228 du 12 janvier 2011; AC.2009.0082 du 26 février 2010 consid. 2a). 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 sont subordonnés à une autorisation spéciale délivrée par l'ECA (art. 120 al. 1 let. b et c LATC en relation avec l'art. 121 LATC; cf. arrêt AC.2007.0019 du 16 avril 2008). Les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage. Toutefois, 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 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 (arrêts AC.2007.0276 du 13 juin 2008 consid. 5; AC.2006.0098 du 29 décembre 2006 et les références citées). De plus, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique par la suite que si des indices sérieux font penser que le terrain

ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales (arrêté AC.2010.0228 précité; AC.2007.0276 précité, consid. 5a; RDAF 1967 p. 95). b) La parcelle n°8252 se situe dans un secteur de danger géologique moyen à faible selon le plan des secteurs exposés aux dangers naturels, qui répertorie les dangers hydrologiques et géologiques. La Municipalité exige dans ces circonstances un avis des dangers existants. Se soumettant à cette exigence de la Municipalité, les constructeurs ont mandaté le bureau d'ingénieurs CSD ingénieurs SA (ci-après: CSD). Après avoir étudié les données disponibles et s'être rendu sur place, sans toutefois réaliser une étude géotechnique, CSD a conclu, dans un rapport du 11 décembre 2012, à l'existence d'un danger faible à résiduel de glissement de terrain pour la parcelle n°8252. Le bureau d'ingénieur consulté a formulé diverses recommandations, permettant d'éviter d'éventuels glissements de terrain. L'ECA a délivré l'autorisation spéciale requise, sur la base du rapport de CSD du 11 décembre 2012. Il a demandé la mise en œuvre d'un certain nombre de mesures, en précisant que celles-ci ne constituaient pas des conditions préalables à la délivrance du permis de construire, mais qu'elles en faisaient partie intégrante. Dans ces circonstances, il convient d'admettre que les constructeurs ont à ce stade pris toutes les mesures nécessaires au sens de l'art. 89 LATC. Il appartiendra à la Municipalité d'exiger le respect de ces mesures, de même que les conditions posées par le Service des eaux, sols et assainissement, s'agissant de l'implantation de sondes géothermiques verticales. L'art. 9.8 RPGA 2007 ne vise pas les mêmes objectifs que l'art. 89 LATC, contrairement à ce que soutiennent les recourants. En exigeant que l'implantation et la typologie des constructions dans la zone de coteau respecte la morphologie générale du terrain naturel et s'inscrive harmonieusement dans la pente sans provoquer des mouvements de terre, tant en remblai qu'en déblai, l'art. 9.8 RPGA 2007 traite de considérations liées à l'esthétique des constructions, et non à leur sécurité. Le grief des recourant, relatif à une violation de l'art. 89 LATC, ainsi que de l'art. 9.8 RPGA 2007, doit ainsi être rejeté.

E. 4

Les recourants reprochent à la Municipalité de n'avoir pas statué sur la question de l'abattage d'arbres. a) Le plan de situation produit en annexe à la demande d'autorisation de construire répertorie les arbres existants sur la parcelle n°8252, en précisant ceux qui devront être abattus en vue de la construction projetée. La commune de Montreux dispose d'un règlement du 25 janvier 1995 sur la protection des arbres, au sens des art. 5 et 6 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11). Selon ce règlement communal, sont notamment protégés, les arbres de 30 cm et plus de diamètre de tronc, mesurés à 1,3 m du sol, ainsi que les cordons boisés, boqueteaux, haies vives, arbrisseaux et arbustes présentant un aspect dendrologique reconnu. Sont exclus de cette protection, les arbres fruitiers et les arbres relevant des dispositions de la législation forestière (art. 2 du règlement communal sur les arbres). Le dossier ne permet pas de déterminer si les arbres qu'il est prévu d'abattre (soit en tout six arbres) sont protégés et entrent dans le champs d'application de la réglementation communale. La section "espaces verts" du Service de voirie et espaces verts a répertorié un Thuja, un Chamaecyparis nootkatensis, un pin noir d'Autriche, un sapin rouge ainsi que deux fruitiers. Les fruitiers étant exclus de la protection de la réglementation communale, seuls quatre des six arbres à abattre sont potentiellement protégés. Il n'est pas exclu que l'abattage de ces arbres soit soumis aux conditions strictes de l'art. 6 LPNMS, ainsi définies: Art. 6 Abattage des arbres protégés 1 L'autorisation d'abattre des arbres ou arbustes protégés devra être notamment accordée pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas

satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent (création de routes, chemins, canalisation de ruisseau, etc.). 2 L'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. Un règlement communal en fixe les modalités et le montant. 3 Le règlement d'application fixe au surplus les conditions dans lesquelles les communes pourront donner l'autorisation d'abattage. La liste exemplative de l'art. 6 al. 1 LPNMS est complétée, en exécution de son al. 3, par l'art. 15 du règlement d'application du 10 décembre 1969 de la LPNMS (RLPNMS; RS 450.11.1), qui précise les conditions auxquelles les communes peuvent donner l'autorisation d'abattage dans les termes suivants: Art. 15 Abattage (loi, art. 6, al. 3) 1 L'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la municipalité lorsque: 1. la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive; 2. la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles; 3. le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation; 4. des impératifs l'imposent tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau. 2 Dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés en lieu et place de l'abattage ou de l'arrachage. Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, l'autorité communale doit procéder à une pesée complète des intérêts en présence et déterminer si l'intérêt public à la sauvegarde de l'arbre protégé l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. L'intérêt public à la conservation de l'arbre doit notamment tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt public opposé comprend notamment l'intérêt, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions et à la réalisation des objectifs de développement définis par les plans directeurs. Enfin, l'intérêt privé opposé doit être mesuré à l'aune des inconvénients qu'entraînerait pour le constructeur le maintien des plantations en cause, notamment en termes de restriction de surface bâtie, de choix de l'implantation ou d'aménagement des volumes, étant précisé qu'un constructeur ne peut en principe pas prétendre, au regard des exigences de la LPNMS, à une utilisation optimale et maximale de la parcelle, mais uniquement à une occupation rationnelle, judicieuse et harmonieuse de celle-ci (arrêt AC.2012.0111 du 20 septembre 2012 consid. 2c et 4b et les références citées). Selon l'art. 21 RLPNMS (cf. également l'art. 7 du règlement communal), lorsqu'une autorisation est requise, la demande en est présentée à la municipalité avec les motifs invoqués. Elle est affichée au pilier public durant vingt jours (al. 1). La municipalité statue sur la demande et sur les oppositions éventuelles (al. 2). Le dossier ne contient pas une demande formelle d'autorisation d'abattage, mentionnant les motifs invoqués au sens de l'art. 6 al. 1 LPNMS, qui aurait fait l'objet d'une mise à l'enquête publique. Les constructeurs se sont limités à représenter sur les plans - sans indication de nature ni de diamètre du tronc - les arbres destinés à être abattus. Comme on l'a vu, deux arbres fruitiers sont exclus de la protection de la réglementation communale, de sorte que seuls quatre arbres sont potentiellement protégés. Il n'est pas contesté que plusieurs d'entre eux sont situés au milieu de la parcelle et limitent dès lors de manière importante les possibilités d'utiliser rationnellement le bien-fonds. La Municipalité a tenu suffisamment compte de l'intérêt à la protection des arbres en exigeant trois plantations de compensation sur la parcelle en question, qui demeurera bien arborisée, une partie des arbres étant au surplus conservée.

Contrairement à ce que soutiennent les recourants, la Municipalité a effectué une pesée des intérêts en présence, le préavis du service communal consulté permettant de comprendre que le motif retenu pour autoriser l'abattage est celui d'une utilisation rationnelle des possibilités de construire. D'un point de vue paysager, l'abattage des arbres est insignifiant, ceux-ci étant destinés, à l'exception d'un seul, à être remplacés sur la parcelle. Les recourants ne prétendent en outre pas que les arbres existants mériteraient d'être conservés, compte tenu de leur valeur biologique. Il y a lieu dès lors de confirmer la pesée des intérêts en présence effectuée par la Municipalité. Le grief doit ainsi être rejeté.

E. 5

Selon les recourants, la parcelle des constructeurs ne serait pas équipée ou, du moins, le serait insuffisamment. a) Conformément aux art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (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 129 II 238 consid. 2 p. 241; 121 I 65 consid. 3a p. 68 et les arrêts cités). 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. 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 incommodes (ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; 119 Ib 480 consid. 6 p. 488 et 116 Ib 159; arrêts AC.2013.0081 du 12 février 2014, consid. 6; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3a; AC.2011.0269 du 14 septembre 2012, consid. 1a). 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 (arrêts AC.2013.0081 précité, consid. 6; AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 9a; AC.2009.0086 du 20 août 2010). 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 (arrêt AC.2013.0081 précité, consid. 6 et les références citées). Le Tribunal cantonal a considéré 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 (arrêt AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 4b). Il a également jugé 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 (arrêts 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 (arrêts AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3a; AC.2011.0088 du 5 octobre 2011 consid. 2d). b) Un garage est en l'occurrence déjà existant et sert actuellement à la parcelle voisine. Le projet de construction prévoit la réalisation de huit nouvelles places de parc extérieures. La Municipalité a dès lors évalué l'offre en places de stationnement à neuf. Celles-ci généreront, conformément à la jurisprudence précitée, entre 23 et 27 mouvements de véhicules par jour. Les recourants critiquent en premier lieu la capacité du chemin de Bottai, dans sa partie publique, à absorber ce trafic supplémentaire. Cette route, en pente, comprend un débouché à l'amont, sur la route de Fontanivent, et un débouché à l'aval sur la route de la Genevrausaz. Selon les explications de la Municipalité, le chemin de Bottai serait utilisé généralement comme une voie à sens unique, l'arrivée s'effectuant plutôt par le haut, alors que les véhicules qui partent ont l'habitude de descendre le chemin de Bottai. Compte tenu de cette configuration, il n'est pas déterminant que cette voie d'accès ne permette pas le croisement de véhicules, comme le soutiennent les recourants. La partie publique du chemin de Bottai, qui ne dessert au surplus qu'une dizaine de constructions, sera dès lors en mesure d'absorber le trafic supplémentaire, lié à la construction projetée. Quant à la partie privée du chemin de Bottai, qui correspond à l'emprise de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules (ID.018-2004/001520), elle a une largeur qui varie de 2,5 à 3 m. Les recourants ont relevé, lors de l'inspection locale, que tout agrandissement de l'accès était techniquement impossible. Sans être idéale, cette voie d'accès, qui dessert uniquement les parcelles n°8250 et 8252, est en mesure d'absorber l'accroissement de trafic induit par le projet de construction. Même si le tronçon n'est pas rectiligne, la visibilité demeure satisfaisante en observant certaines règles de prudence, tant sur l'accès, qu'au débouché sur la partie publique du chemin de Bottai, où le domaine public est plus large. L'augmentation du trafic générée par le projet, n'apparaît en outre pas de nature à augmenter de manière significative les nuisances sonores dans le voisinage. Celles-ci seront quasiment imperceptibles, par rapport aux nuisances de l'autoroute. Le grief des recourants, relatif au défaut d'équipement technique de la parcelle n°8252, doit ainsi être rejeté.

E. 6

Les recourants soutiennent que la servitude, constituée en 1960, visait à desservir une villa individuelle, et non un immeuble locatif, tel que projeté par les constructeurs. a) L'art. 104 al. 3 LATC impose à la municipalité de s'assurer, avant l'octroi du permis de construire, que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Cette règle vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir les conflits ultérieurs. La jurisprudence cantonale 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 (arrêt AC.2007.0022 du 24 janvier 2008 résumé in RDAF 2009 I p. 69 n o 92). Ainsi, lorsque le contenu d'une servitude en droit 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 cas de doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, la municipalité, en cas de recours la Cour de droit administratif et public, doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et suspendre la procédure jusqu'à droit connu (cf. arrêts AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a ; AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 5a; AC.2011.0010 du 3 août 2011 consid. 2a et les références citées). A contrario, lorsque le contenu et l'étendue de la servitude sont clairs, l'autorité saisie peut statuer sans attendre l'issue de la procédure civile (arrêt AC.2011.0088 du 5 octobre 2012, consid. 2b). Selon l'art. 738 CC, l'inscription fait règle, en tant qu'elle désigne clairement les droits et obligations dérivant de la servitude. La jurisprudence fédérale a jugé que, dans la mesure où le contenu d'une servitude se dégage clairement du registre foncier, il est inadmissible de se référer à l'acte constitutif pour le déterminer (ATF 123 III 461 consid. 2a et b). En revanche, si l'inscription ne contient qu'un mot-clé tel que «droit de passage», celle-ci est en général trop sommaire pour qu'il en résulte clairement des droits et obligations (ATF 128 III 69 consid. 3). En l'occurrence, la servitude concernée, grevant le fonds des recourants, est inscrite au registre foncier dans les termes suivants « passage à pied et tous véhicules ». Les droits et obligations dérivant de celle-ci sont clairs et ne nécessitent donc pas d'interprétation du contrat constitutif de servitude. Ainsi, la servitude en droit de passage grevant le fonds des recourants au profit de la parcelle du constructeur répond manifestement à la notion de titre juridique de l'art. 104 al. 3 LATC. Les recourants font toutefois valoir que la construction d'un immeuble de cinq logements aggraverait la servitude, conformément à l'art. 739 CC. b) 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). c) 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 de l'époque 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^{er} 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 d'ores et déjà 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 a constaté 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. Dans une affaire AC.2010.0333 du 2 novembre 2011, le Tribunal cantonal a dû examiner la question de l'accès à un projet de construction de trois maisons d'habitation de deux appartements chacune, desservies par un chemin privé de 3 m. de large environ avec une pente relativement importante comprenant deux virages en épingle à cheveux au niveau desquels se trouvait une place d'évitement. L'ensemble des recourants ainsi que la constructrice étaient tous bénéficiaires de la servitude de passage « à pied et pour tous véhicules ». Dès lors que la servitude était 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, le tribunal a considéré que l'on ne se trouvait pas dans l'hypothèse où il existe un doute quant au contenu et à l'ampleur des droits conférés par la servitude. En outre, le Tribunal n'a pas considéré que la cinquantaine de mouvements supplémentaires par jour puisse constituer une aggravation de la servitude. Il a estimé que l'on se trouvait 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 (arrêt AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 5c). Le Tribunal cantonal est parvenu à la même conclusion, s'agissant de travaux générant une augmentation prévisible du trafic de 40 véhicules par jour, sur une route dont la configuration permettait le passage de 300 à 350 véhicules par jour (arrêt AC.2012.0141 du 24 septembre 2013, consid. 5). d) En l'espèce, il ressort de l'extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n°8247, que la servitude de passage à pied et

pour tous véhicules a été constituée en 1960. Elle grève la parcelle n°8247 en faveur des parcelles n°8248, 8249, 8250, 8251, 8252, 8254 et 12501. Les bâtiments réalisés à cette époque dans le quartier sont toutes des villas individuelles. Il est dès lors probable que les propriétaires des fonds servants envisageaient alors uniquement la construction de villas d'habitation. Trois des bien-fonds au bénéfice de la servitude n'en font en réalité pas usage, puisqu'ils sont raccordés au tronçon public du chemin de Bottai. Dans ces circonstances, bien que le projet implique la création d'un nombre supérieur de logements, il n'y a pas d'aggravation de la servitude, par rapport à la situation de 1960, ce d'autant plus que le trafic supplémentaire demeurera restreint. Les recourants, qui n'ont pas contesté la validité de la servitude avant l'ouverture de la procédure administrative relative au permis de construire litigieux, devaient au surplus s'attendre à ce que les possibilités de construire, telles qu'elles existent depuis l'entrée en vigueur du RPGA 1972, soient concrétisées. La voie existante ne nécessite d'ailleurs aucun aménagement supplémentaire sur les fonds grevés. On se trouve donc dans une situation de droit privé suffisamment claire pour constater, dans la procédure administrative, l'existence du titre juridique exigé par l'art. 104 al. 3 LATC.

E. 7

Les recourants renvoient de manière générale aux arguments développés dans le cadre de leur opposition. a) Les recourants se sont plaints, dans leur opposition, d'une violation de l'art. 9.4 RPGA 2007, relatif aux nombres de niveaux autorisés. Selon cette disposition, 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. En l'occurrence, le projet prévoit la création d'un étage seulement sous l'acrotère, ainsi que d'un attique. La pente du terrain permet en outre de dégager un étage au sous-sol. Les recourants ne contestent pas que la pente doive être en l'occurrence qualifiée de forte. b) Les recourants ont également soulevé un grief, relatif à l'esthétique et l'intégration d'une construction. Aux termes de l'art. 86 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). Il incombe au 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 132 II 408 consid. 4.3 p. 416; 115 Ia 114 consid. 3d p. 118-119, 363 consid. 3b p. 367). 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). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, 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). 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 p. 223). 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 (cf. arrêt AC.2011.0093 du 1^{er} mars 2012, consid. 2, et les arrêts cités). 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 (cf., en dernier lieu, arrêts AC.2012.0046 du 29 août 2012, consid. 7; AC.2011.0143 du 23 décembre 2011, consid.5, et les arrêts cités). Sur le plan communal, cette règle est mise en œuvre par l'art. 76 du RPA 1972 qui dispose que: "La Municipalité est compétente pour prendre les mesures nécessaires en vue d'éviter l'enlaidissement du territoire communal. 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. 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. Lors de travaux de construction, de transformation ou de rénovation, tout élément susceptible d'influer de façon notable sur l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis à l'approbation de la Municipalité. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour les murs et clôtures. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres ou de haies autour des constructions et installations existantes ou à édifier. Elle peut fixer le choix des essences". L'art. 40 du RPGA 1972, relatif à la zone de faible densité, dispose, en matière de protection des sites, ce qui suit: "Dans les secteurs définis par le plan, la proportion de la surface bâtie par rapport à celle de la parcelle est limitée à 1/10 pour les bâtiments comportant deux étages sous la corniche. Elle est de 1/6 dans les autres cas. Dans les secteurs mentionnés ci-dessus, la Municipalité peut imposer un caractère architectural déterminé et certains matériaux pour tout bâtiment ou groupe de bâtiments projeté afin de créer un ordre de construction harmonieux et qui tienne compte de la topographie des lieux et du caractère de la zone. Elle peut en outre imposer le genre et la localisation des plantations à effectuer aux abords des constructions. Dans tous les cas, la typologie des bâtiments et des aménagements annexes doit tenir compte de la configuration générale du sol". Les dispositions correspondantes du RPGA 2007 disposent pour leur part ce qui suit: "Art. 9 - Zone de coteau B Art. 9.8 - Implantation dans la pente, terrassement, mouvements de terre 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, format PDF) Art. 9.9 - Murs de soutènement Les murs de soutènement sont réalisés en pierre apparente, en maçonnerie enduite ou en béton. Les éléments préfabriqués emboîtables type «godet» ne sont pas admis. (voir recommandations, fiche No 3, format PDF)". C'est l'art. 45 du RPGA 2007 qui précise la compétence générale de la municipalité en matière d'esthétique: "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. 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. 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. 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, dans une large mesure, diminué. Dans la règle les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions. Les dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites sont réservées". Lors de l'inspection locale, le Tribunal a pu constater que le quartier, où doit s'implanter la construction litigieuse, ne présente aucune unité architecturale, qui mériterait d'être protégée. En effet, les parcelles voisines supportent des constructions variées, tant dans leur dimension que dans leur typologie. Une villa située à l'extrémité de la partie privée du chemin de Bottai est d'architecture moderne, avec des toitures plates et de larges baies vitrées, contrastant avec le bâtiment voisin, de type chalet, isolé dans un quartier résidentiel. L'immeuble s'implantera en outre à proximité de l'autoroute, soit un environnement dont la valeur paysagère est d'emblée restreinte. Il n'apparaît en outre pas que les constructeurs aient fait un usage irrationnel des possibilités de construire sur la parcelle. L'ensemble des plans du dossier montre que le bâtiment projeté s'intégrera harmonieusement dans la pente du terrain. Il y a lieu dès lors de confirmer l'appréciation de la municipalité, qui n'a pas considéré que le projet violerait la clause d'esthétique. c) Les recourants ont enfin relevé que la zone de coteau B est, aux termes de l'art. 9.1 RPGA 2007, une zone de faible densité et est destinée aux villas individuelles ou groupées, qui préserveront les qualités paysagères du coteau. Selon les recourants, la construction d'un bâtiment de cinq logements ne serait pas conforme à cette affectation. Dans sa décision sur opposition du 21 août 2013, la Municipalité s'est référée à un amendement de cette disposition voté par le Conseil communal le 2 septembre 2009, selon lequel la destination de la zone de coteau B s'étend non seulement aux bâtiments de faible densité qui s'échelonnent dans le coteau, tels que les villas individuelles ou groupées, mais également aux habitations superposées ou juxtaposées. Compte tenu de cette modification de l'art. 9.1 RPGA 2007, le projet apparaît réglementaire. La notion de villa urbaine, utilisée par les rédacteurs du rapport justificatif selon l'article 47 OAT (rapport OAT), n'est pas en contradiction avec l'habitat superposé ou juxtaposé, tel que voulu par le législateur communal. Le rapport OAT précise en effet expressément que ce type de villa est susceptible d'accueillir plusieurs logements. La construction projetée, qui porte sur la création de cinq logements, est réglementaire, en l'absence d'une disposition limitant le nombre d'habitations autorisées. Quant à l'art. 33 RPGA 1972, il dispose de ce qui suit: "La zone de faible densité 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." Contrairement à ce que soutiennent les recourants, la formulation de l'art. 33 RPGA 1972, qui ne limite pas le nombre de logements et qui ne contient aucune référence à la notion d'habitat individuel, n'exclut pas la possibilité de réaliser des bâtiments d'habitation collective. De ce point de vue également, le projet de construction est conforme à la réglementation communale.

Le recours doit ainsi être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge des recourants, qui succombent. Il n'est pas alloué de dépens.

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