

VD_OMNI AC.2013.0493 vom 19. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0493

FR: VD_OMNI AC.2013.0493 du 19 mars 2015

IT: VD_OMNI AC.2013.0493 del 19 marzo 2015

Regeste

CHAPUIS, PERNET FOSSE, PERNET FOSSE, ASSOCIATION PRO CHEVALLEYRES/CHAPUIS EMERY, Municipalité de Blonay, Direction générale de l'environnement, EMERY | Projet de construction d'un immeuble de 20 logements sur une parcelle sur laquelle coule un ruisseau. Selon la convention qu'ils ont passée avec la DGE, les constructeurs doivent respecter une distance au ruisseau de 5 m. L'art. 41a al. 2 OEaux, qui prévoit en l'occurrence un espace réservé au cours d'eau de 11 m, est respecté, compte tenu du fait que le lit du ruisseau mesure environ 1 m en moyenne (2 fois 5 m de part et d'autre + 1 m = 11 m). L'art. 2a LPDP, selon lequel, "à défaut de délimitation expresse", l'espace cours d'eau est de 10 m de part et d'autre du domaine public de l'eau est également respecté, puisqu'en l'occurrence la délimitation a précisément été opérée par la convention. Le grief tiré du fait que la délimitation ne pourrait s'effectuer par convention, mais seulement par décision, a été rejeté, du moment que, selon la jurisprudence, les contrats de droit administratif sont admis, sauf exceptions non réalisées en l'espèce (consid. 8).

Erwägungen

E. 1

a) La qualité pour agir est définie à l'art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36 [par renvoi de l'art. 99 LPA-VD]). Selon la lettre a de cette disposition, le recours est recevable s'il est formé par une personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et des autorisations de construire, la qualité pour recourir du voisin dépend souvent de la proximité entre son bien-fonds et l'emplacement de l'ouvrage litigieux; c'est notamment en fonction de cela que l'on déterminera si l'admission du recours est susceptible de procurer un avantage pratique au voisin (cf. notamment ATF 137 II 30). Si cette condition est réalisée, l'intéressé est légitimé à soulever tous les griefs de nature à empêcher que le projet litigieux soit réalisé ou qu'il le soit de la manière envisagée – et affectant sa situation de fait ou de droit – (ATF 137 II 30 consid. 2.3; 139 II 499 consid. 2.2). b) En l'espèce, Pascal Fosse et Sonia Pernet Fosse sont copropriétaires de la parcelle no 1932, qui se trouve en face de la parcelle no 1922, dont elle n'est séparée que par le tronçon de route reliant le chemin du Péage à la route de Châtel-Saint-Denis. Ils ont ainsi qualité pour recourir. Pascal Chapuis a recouru comme membre de l'hoirie propriétaire de la parcelle no 1919. L'hoirie ayant vendu ce bien-fonds, le prénommé n'a plus qualité pour recourir. Le recours est donc irrecevable en tant qu'il a été interjeté par Pascal Chapuis. Du moment que Pascal et Sonia Pernet Fosse sont légitimés à recourir, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir s'il en va de même de l'association "Pro Chevalleyres".

E. 2

a) A titre de mesure d'instruction, les recourants ont requis la pose de gabarits. Le 15 mai 2014, le juge instructeur a rejeté la requête de pose de gabarits, en réservant l'avis contraire de la Cour. Il convient de confirmer ce rejet. En effet, imposer aux constructeurs de monter à nouveau les gabarits serait inutile et contraire au principe de proportionnalité, cela d'autant plus que la Cour a pu se faire une opinion de la situation, notamment grâce à ses assesseurs spécialisés, qui par leur formation et leur expérience professionnelle sont en mesure d'apprécier l'impact d'un bâtiment d'après ses plans (cf. AC.2010.0359 du 28 novembre 2011 consid. 2). b) Les constructeurs ainsi que l'autorité intimée ont demandé que les écritures spontanées des recourants soient écartées du dossier. Le dépôt de ces écritures à la suite des courriers des constructeurs des 12 et 16 décembre 2014, auxquels des pièces nouvelles étaient jointes, apparaît toutefois admissible dans le cadre du droit de réplique consacré par la jurisprudence fédérale (cf. ATF 138 I 484 consid. 2). Partant, la requête doit être rejetée.

E. 3

a) Les recourants contestent l'esthétique et l'intégration du projet, en dénonçant une violation de l'art. 14 RPE. Ils font valoir que cette disposition va au-delà de la clause générale de l'art. 86 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). Selon eux, l'effet visuel du bâtiment serait celui d'un véritable "mur" de plus de 15 mètres de hauteur et de plus de 55 mètres de longueur, en "totale rupture" avec l'échelle et la typologie de la très grande majorité des bâtiments environnants, qui sont de dimensions beaucoup plus modestes (villas individuelles ou jumelles). b) aa) 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). Faisant partie des dispositions applicables à toutes les zones et intitulé "Esthétique", l'art. 46 al. 1 RPE a la teneur suivante: "La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle veillera particulièrement à ce que les transformations ou constructions nouvelles s'harmonisent avec le site et les constructions existantes, notamment dans la forme et les dimensions, les teintes, les matériaux et les détails de la construction. Il en sera de même pour les aménagements extérieurs et les mouvements de terre." Faisant partie des dispositions applicables à la zone du village et des hameaux et intitulé "Esthétique générale", l'art. 14 RPE a la teneur suivante: "Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions, les matériaux et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction. La Municipalité pourra refuser toutes transformations extérieures apportées à des bâtiments existants ou des constructions nouvelles qui porteraient atteinte aux bâtiments avoisinants ou au caractère des lieux." bb) Selon la jurisprudence, l'absence de règles sur le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient d'utilisation du sol (CUS) et l'implantation a pour effet que la clause d'esthétique doit être appliquée avec plus de rigueur (AC.1998.0166 du 20 avril 2001). En l'absence de règles strictes sur la densité des constructions, l'autorité doit accorder un poids plus important à la clause d'esthétique et aux objectifs de sauvegarde d'un site délimité dans un plan directeur communal (TF 1P.354/2001 du 10 septembre 2001, confirmant l'arrêt précité

du 20 avril 2001; AC.2007.0031 du 28 septembre 2007 consid. 2b). cc) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 115 Ia 363 consid. 2c p. 366, 115 Ia 114 consid. 3d p. 118). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal observe 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 sanctionner l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 et réf.). Le pouvoir d'examen limité du Tribunal cantonal en matière d'esthétique est d'autant plus restreint lorsque l'autorité se fonde sur l'avis d'une commission d'urbanisme. Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser que l'autorité qui fonde sa décision sur l'avis d'un expert ou d'une commission composée de spécialistes échappe en principe au grief de l'arbitraire, respectivement que seules des raisons pertinentes l'habilitent à s'écarter de cet avis (AC.2005.0090 du 12 juillet 2006 consid. 2 et réf.). c) En l'occurrence, les constructeurs ont soumis plusieurs projets successifs à la CCU de la commune de Blonay. Le premier projet (transformation et agrandissement de la ferme existante, construction d'un nouveau bâtiment en contrebas; cf. procès-verbal no 103 du 26 avril 2012) était très différent de l'actuel. Le deuxième projet prévoyait de démolir la ferme existante et de construire un seul bâtiment d'une longueur de 63 m, composé de quatre unités (de respectivement 15 m, 14 m, 14,6 m et 19 m), séparées par "certains éléments verticaux"; l'ensemble devait abriter 16 logements (procès-verbal no 104 du 30 mai 2012). Lors de sa séance du 19 décembre 2012, la CCU s'est penchée sur une variante du même projet (bâtiment de même longueur [63 m], mais remanié sur d'autres points [cf. procès-verbal no 105]). Le 5 mars 2013, puis le 7 mai 2013 – date à laquelle elle s'est rendue sur la parcelle no 1922, où des gabarits avaient été posés –, elle a examiné le projet (bâtiment dont la longueur était ramenée à 55 m) soumis à l'enquête publique et dont la construction a été autorisée par la décision attaquée (cf. procès-verbaux nos 106 et 107 et écriture des constructeurs du 18 juillet 2014 p. 6). Au terme de cet examen, la CCU a donné son aval au projet. Elle a notamment considéré qu'il était préférable que soit réalisé "un seul bâtiment, constitué de trois corps marquant une verticalité en prévoyant des décrochements pour, d'une part, mieux s'adapter à la topographie du terrain et éviter l'effet 'barrage' et, d'autre part, pour répondre à l'idée du contigu villageois", étant précisé que l'ordre contigu était obligatoire et qu'il était respecté (écriture du 13 novembre 2013 au conseil des opposants, par laquelle la Municipalité a levé l'opposition). Par ailleurs, l'inspection locale a permis de constater la présence dans les environs du projet de plusieurs bâtiments de dimensions relativement importantes, dont ceux implantés respectivement sur la parcelle no 1860 et sur celle no 1933. A cela s'ajoute que la parcelle no 1922 est bordée par la route cantonale. De plus, la zone est appelée à se densifier. Il est significatif à cet égard que l'avant-projet de construction sur la parcelle no 1858, située, par rapport à celle no 1922, de l'autre côté du chemin du Péage, ne porte pas sur une villa, mais sur un bâtiment plus important. Dans ces conditions, la cour estime que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant, à la suite de la CCU, dont l'examen des projets successifs revêt une importance particulière, que le projet litigieux s'intégrerait dans son environnement. Partant, le recours est mal fondé sur ce point.

E. 4

a) Les recourants dénoncent une violation de l'art. 7 RPE, qui prescrit l'ordre non contigu. Ils font valoir que le bâtiment projeté constitue "une juxtaposition de plusieurs unités constructives visant à contourner l'article 7 RPE". Selon eux, les plans donnent à l'observateur extérieur l'impression de trois "corps" de bâtiments distincts qui ont été accolés notamment pour éviter d'avoir à respecter les distances entre les constructions sises sur une même propriété. Ils relèvent que la hauteur a été calculée séparément pour chaque unité composant l'ouvrage, comme s'il s'agissait d'éléments isolés, afin de bénéficier des règles plus favorables prévues par les art. 53 al. 2 et 53bis al. 2 RPE. Or, le bâtiment projeté ne pourrait être qualifié tantôt d'immeuble unique, sous l'angle des règles prescrivant l'ordre non contigu, et tantôt de juxtaposition d'unités, en relation avec les règles limitant la hauteur à la corniche.

b) aa) Faisant partie des dispositions applicables à la zone du village et des hameaux et intitulé "Ordre", l'art. 7 RPE a la teneur suivante: "Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire. La Municipalité, sur préavis favorable de la Commission d'urbanisme, peut imposer ou autoriser des exceptions à l'alinéa qui précède dans le cadre de plans partiels d'affectation." bb) En l'occurrence, le projet litigieux prend clairement place dans une zone où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu. Par ailleurs, les conditions qui auraient permis à la municipalité d'imposer ou d'autoriser une exception au principe de l'ordre non contigu ne sont pas réunies, et l'autorité intimée n'a de toute manière pas pris une telle décision. La question n'est donc pas de savoir si le bâtiment prévu respecte les dispositions du RPE concernant l'ordre contigu, mais bien s'il est conforme aux règles de l'ordre non contigu.

c) aa) L'ordre non contigu a pour but, en imposant certaines distances jusqu'aux propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même parcelle, non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène, ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants (AC.2011.0093 du 1^{er} mars 2012 consid. 3b; AC.2010.0177 du 28 février 2011 consid. 3; AC.2009.0094 consid. 3a; v. aussi Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 40). Dans un arrêt de principe du 25 janvier 1993, le Tribunal administratif a jugé qu'en revanche les règles fixant des distances entre bâtiments et limites de propriété (ou entre bâtiments situés sur la même parcelle) n'ont pas pour objectif de limiter directement la densité d'occupation du sol. Dans la mesure où le règlement autoriserait un bâtiment unique, de même volume que celui représenté par plusieurs constructions accolées, rien ne s'oppose à la construction d'un ensemble d'éléments comptant pour une unité pour le calcul des règles sur les distances à respecter jusqu'à la limite de propriété voisine ou entre bâtiments sur une même parcelle. Peu importe que ces éléments constituent des entités distinctes ou qu'au contraire ils soient dans une relation d'interdépendance, dès lors qu'ils forment un tout homogène. La question consiste ainsi à déterminer si ces divers éléments accolés constituent un seul ou plusieurs bâtiments: elle est à résoudre au vu de l'ensemble des caractéristiques du projet, tant intérieures qu'extérieures (AC.1991.0263, publié in RDAF 1993 p. 195, spéc. 202 ss). Cette jurisprudence a été confirmée à plusieurs reprises (outre les arrêts qui viennent d'être cités, cf. AC.2009.0159 du 26 mars 2010 consid. 2a; AC.2009.0222 du 4 janvier 2010; AC.2007.0022 du 24 janvier 2008). Dans une zone de village comportant une réglementation semblable à celle de la commune de Blonay, la Cour de céans a en particulier jugé qu'en l'absence d'une règle limitant la longueur des bâtiments ou le nombre de logements par bâtiment, ou encore d'une règle sur la configuration (verticale ou horizontale) des logements, on ne pouvait faire grief à la municipalité d'interpréter le règlement en ce sens qu'il permet la construction, sur une

même parcelle, d'un bâtiment composé de plusieurs modules ayant par exemple des faîtes à des hauteurs différentes pour tenir compte en particulier de la configuration du terrain (AC.2010.0277 du 30 mai 2012 consid. 6b; AC.2009.0053 du 30 septembre 2009 consid. 3d; TF 1C_483/2009 du 2 mars 2010). La jurisprudence a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Elle se base pour ce faire sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances (AC.2010.0277 du 30 mai 2012 consid. 6b; AC.2009.0222 du 4 janvier 2010 consid. 2c; AC.2006.0240 du 31 octobre 2007 et références citées). bb) En l'occurrence, chacun des trois corps est doté de sa propre entrée et de ses propres liaisons verticales (escaliers et ascenseur). A partir du niveau 04, les trois parties font en outre l'objet d'une stricte séparation verticale. Ces éléments plaident pour une juxtaposition de bâtiments séparés. En revanche, le parking (sur deux niveaux) est commun aux trois parties du bâtiment, de même que le local de chauffage. La distribution des trois cages d'escaliers ne correspond pas à la succession des trois corps de bâtiment, puisque deux d'entre elles se trouvent dans celui situé le plus en amont, alors que la troisième fait partie du corps du milieu. De plus, l'ensemble est conçu de façon homogène. Les différents niveaux de plancher sont les mêmes pour tout le bâtiment. Les façades présentent une parfaite unité de style avec des fenêtres alignées et de dimensions semblables, de même que les lucarnes en toiture. Les trois éléments sont en revanche d'une hauteur différente, avec des décrochements en toiture, en raison de la pente du terrain. Ce type d'architecture a d'ailleurs été expressément encouragé par la CCU. Globalement, la construction forme à l'évidence un tout, de sorte qu'on est en présence d'un seul bâtiment et que les règles sur l'ordre non contigu sont respectées. Le recours est mal fondé à cet égard.

E. 5

Les recourants soutiennent que l'extrémité sud du parking ne peut être considérée comme enterrée, de sorte que la distance aux limites de propriété ne serait pas respectée. a) Selon l'art. 10 RPE – faisant partie des dispositions applicables à la zone du village et des hameaux –, la distance entre les façades non implantées sur une limite des constructions et les limites de propriétés est de 4 m pour les bâtiments d'un niveau, de 6 m pour les bâtiments de deux niveaux et de 8 m pour les bâtiments de trois niveaux. Aux termes de l'art. 59 RPE – faisant partie des dispositions applicables à toutes les zones –, la Municipalité peut autoriser l'édification de garages enterrés dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriétés voisines d'une surface supérieure à 40 m²; ils seront entièrement recouverts de terre végétale engazonnée d'une épaisseur d'au moins 0,5 m et ouverts sur une seule face (al. 1); la Municipalité peut autoriser l'édification de telles constructions en limite de propriété pour autant que la hauteur de la façade mitoyenne ne dépasse pas le terrain naturel voisin (al. 2). L'art. 59 RPE repose sur l'art. 84 LATC. Selon cette disposition, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, ainsi que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1); cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne

sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). La jurisprudence a précisé que la construction souterraine dont l'impact visuel est important modifie de manière sensible la configuration des lieux et ne peut bénéficier de la dérogation prévue par l'art. 84 al. 1 LATC (arrêts AC.2011.0320 du 31 juillet 2012; AC.2009.0233 du 21 mai 2010; AC.2009.0254 du 12 mai 2010 et les réf.). Est ainsi décisive la modification de la configuration (ou de la topographie) entraînée par la construction de l'ouvrage souterrain, soit notamment le rehaussement ou l'abaissement du terrain, l'aménagement de remblais ou de déblais, ainsi que l'édification de murs de soutènement, lorsque ces mouvements de terre ou ces murs rendent particulièrement visible à un œil extérieur l'ouvrage souterrain créé (AC.2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 3c).

b) Les recourants font valoir que les conditions de l'art. 59 RPE ne sont pas réunies: l'extrémité du parking n'est pas enterrée, mais visible sur les faces ouest et sud; elle n'est pas entièrement recouverte de terre végétale engazonnée, puisqu'elle servira notamment de support à une terrasse de plusieurs m² desservant l'un des appartements du rez-de-chaussée. En outre, la condition posée par l'art. 84 LATC que le profil et la nature du sol ne soient pas sensiblement modifiés ne serait pas remplie: sur la façade ouest, le dégagement de l'ouvrage par rapport au sol serait compris entre 1,4 m du côté nord et plus de 2 m du côté sud, ce qui modifierait très sensiblement la silhouette du terrain existant à cet endroit. En bref, la construction ne serait pas suffisamment enterrée pour qu'il soit possible de déroger aux règles sur les distances aux limites de propriété. c) La question de savoir s'il s'agit d'un garage enterré, au sens de l'art. 59 RPE, peut demeurer indéterminée. En effet, à supposer que ce ne soit pas le cas et que la distance aux limites doive être observée, celle-ci est respectée: la partie émergente du parking ne représente pas plus d'un niveau, de sorte que la distance prescrite est de 4 m au minimum; or, plus de 4 m séparent la façade sud du parking de la limite de propriété, étant précisé que, en l'absence de disposition contraire dans le RPE, le talus ne doit pas être pris en compte. Par ailleurs, la distance de 8 m à partir de la façade sud du bâtiment d'habitation est également respectée. Le recours est mal fondé à cet égard.

E. 6

a) La distance entre la façade nord du bâtiment projeté et la limite de la parcelle no 2129 est de 2 m seulement après la restructuration, alors que l'art. 10 RPE prévoit une distance à la limite de 8 m pour les bâtiments de trois niveaux. L'autorité intimée a accordé une dérogation compte tenu du fait que la constructrice, propriétaire de la parcelle no 2129, avait consenti à cette dérogation, moyennant l'inscription au registre foncier d'une restriction du droit de bâtir sur ladite parcelle, qui reporte de 6 m la limite déterminante pour les distances à respecter. Selon les recourants, ce procédé est abusif. Les constructeurs auraient dû plutôt déplacer la limite entre les parcelles 1922 et 2129 en l'éloignant de 8 m par rapport à la façade nord du bâtiment projeté. Ils y ont renoncé parce que cela aurait eu le double inconvénient de ramener la surface de la parcelle no 2129 en dessous de 1'000 m², soit le minimum pour qu'elle soit constructible en vertu de l'art. 25 RPE, et d'étendre la parcelle no 1922 à la zone périphérique C, avec pour effet de la soumettre à la réglementation des deux zones. La solution querellée permet d'éviter ces deux inconvénients. Or, les constructeurs devraient choisir: ils ne pourraient pas "à la fois étendre le bâtiment projeté sur la parcelle 2129 et maintenir intacts les droits à bâtir sur cette parcelle". La surface frappée de la restriction du droit de bâtir devenant juridiquement inconstructible, elle devrait être déduite de la surface disponible de la parcelle 2129, laquelle tomberait en-dessous du seuil de 1'000 m².

b) aa) Intitulé "Fractionnement", l'art. 83 LATC a la teneur suivante: " 1 Tout fractionnement ou toute modification de limites

d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. 2 La mention est accompagnée d'un plan coté; elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause." La mention prévue par cet article est une restriction de propriété fondée sur le droit public cantonal (art. 962 al. 1 CC), grevant les parcelles mises à disposition en vue de corriger intégralement l'atteinte au règlement (cf. TF 1C_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 4.2 avec renvoi à Raymond Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des articles 83 et 85 LATC, in RDAF 1991 p. 400 ss, p. 403). L'art. 83 LATC est applicable par analogie au fractionnement ou à la modification des limites d'une parcelle qui n'est pas bâtie, mais sur laquelle un projet de construction a été mis à l'enquête, lequel n'est pas réglementaire – sans la mention correctrice – dans les nouvelles limites (cf. AC.2008.0145 du 31 août 2009 consid. 3d; voir aussi implicitement AC.2013.0281 du 12 février 2014 consid. 1 et 2, confirmé par TF 1C_252/2014 du 4 novembre 2014). Selon la jurisprudence, lorsque la modification des limites porte atteinte à la distance minimale à la limite de propriété, l'atteinte doit être corrigée par la création d'une limite fictive sur la parcelle voisine (AC.1996.0171 du 18 avril 2000 consid. 1). Si cela n'est pas possible compte tenu des bâtiments existants sur la parcelle contiguë, la modification de limites est prohibée en vertu de l'art. 83 LATC (AC.2003.0056 du 3 novembre 2004 consid. 4b; AC.2004.0220 du 14 juin 2005 consid. 4a). D'un point de vue procédural, un tiers – soit une personne qui n'est pas propriétaire de l'une des parcelles concernées par le fractionnement – a, en principe, qualité pour contester une modification de limites assortie d'une restriction du droit de bâtir mentionnée au registre foncier au sens de l'art. 83 LATC, dans le cadre d'une procédure relative à l'octroi d'un permis de construire sur la parcelle concernée (AC.2008.0145 consid. 3d avec référence à Didisheim, op. cit., p. 412 s. et la jurisprudence citée en note 37; Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd., 2010, no 5 ad art. 83 LATC et les renvois à la jurisprudence). bb) Pour ce qui est du droit communal, le RPE contient un art. 54 intitulé "Modifications des limites", dont la teneur est la suivante: "Les modifications de limites ou de niveaux de terrains ne peuvent avoir pour conséquence une violation des dispositions réglementaires relatives aux distances ou aux limites entre bâtiments, à la hauteur des constructions sur la corniche, à la surface minimum des terrains à bâtir, à l'indice d'utilisation du sol ou à la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle." Cette disposition n'a toutefois pas de portée propre, dès lors que la matière est exhaustivement régie par l'art. 83 LATC (cf. Didisheim, op. cit., p. 406). cc) En l'occurrence, dans la mesure où ils sont légitimés à recourir contre le projet de construction litigieux, les recourants ont aussi qualité pour remettre en cause la restructuration (ou "remaniement parcellaire" privé) effectuée par les constructeurs. Sur le fond, le remaniement est conforme à l'art. 83 LATC. En effet, l'extrémité nord du bâtiment projeté se trouve à 2 m seulement de la limite de propriété, ce qui contrevient à l'art. 10 RPE, lequel prévoit 8 m au minimum (s'agissant d'un bâtiment de trois niveaux dans l'ordre non contigu). Conformément à la jurisprudence citée ci-dessus, cette atteinte à la réglementation est toutefois corrigée par le tracé d'une ligne fictive sur la parcelle no 2129, à une distance de 8 m du bâtiment litigieux. Il n'est pas contesté que les distances minimales entre le bâtiment qui sera construit sur la parcelle 2129 et cette ligne fictive seront respectées. En outre, une servitude de non-bâtir de part et d'autre de la ligne fictive fera l'objet d'une mention au registre foncier. L'atteinte aux règles sur les distances à la limite étant ainsi

corrigée, il n'est pas nécessaire d'obtenir une dérogation au sens des art. 85 LATC et 99 al. 2 let. a RPE (cette dernière disposition traitant des dérogations à l'exigence de distance entre un bâtiment et une limite de propriété). Il reste à examiner si, comme le prétendent les recourants, le procédé utilisé par les constructeurs est abusif. c) aa) La jurisprudence admet qu'un fractionnement de parcelles puisse avoir une géométrie particulière, voire qu'il en résulte que l'une d'elles soit constituée d'excroissances singulières. Les fractionnements et déplacements de limites ne doivent cependant pas être insolites au point de constituer un abus de droit (arrêts AC.2002.0141 du 30 mars 2004 consid. 2c; AC.2000.0157 du 15 avril 2002 consid. 4; cf. aussi AC.2013.0281 du 12 février 2014 consid. 1 et Didisheim, op. cit., p. 407 s.). Une parcelle d'une forme qui n'est pas absolument régulière a toutefois été admise (arrêt AC.2005.0278 du 31 mai 2006 consid. 3b). bb) Les recourants qualifient le procédé des constructeurs d'abusif à un autre égard. Leur argumentation revient à dire que la même fraction de la parcelle 2129 comprise entre sa limite sud et la ligne fictive objet de la mention au registre foncier est en quelque sorte utilisée deux fois: une fois pour atteindre la surface minimale de 1'000 m² de la parcelle 2129 et une fois pour respecter la distance à la limite à partir du bâtiment projeté sur la parcelle adjacente 1922; c'est en cela que consisterait l'abus. Ce raisonnement présente une analogie avec la jurisprudence relative au transfert du coefficient d'occupation du sol (COS) ou du coefficient d'utilisation du sol (CUS) d'une parcelle à l'autre. En effet, cette jurisprudence fait dépendre le transfert de COS ou de CUS, entre autres conditions, de l'exigence que la surface de terrain d'une parcelle, qui, n'ayant pas déjà été prise en compte dans le calcul de la surface constructible de cette dernière, est transférée à une autre faisant partie de la même zone, ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non-bâtir au profit de la collectivité (cf. ATF 109 Ia 188 consid 3; 101 Ia 289 consid. 3; TF 1C_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 4.2; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne, 2001, n° 868 p. 380 s.; Denis Piotet, Le transfert du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol et le droit privé fédéral, in *Droit de la construction* 2000, p. 39; voir aussi arrêts AC.2013.0225 du 29 août 2013 consid. 4a; AC.2011.0256 du 21 mai 2013 consid. 9; AC.2009.0235 du 3 juin 2010 consid. 6c). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a toutefois admis que la mention au registre foncier du transfert de surface de plancher habitable – au lieu de l'inscription d'une servitude de non-bâtir – constitue un instrument admissible au regard de l'art. 962 CC et suffisant (1C_252/2014 du 4 novembre 2014 consid. 2.2). Dans tous les cas, les indices d'utilisation du sol doivent être respectés au niveau de l'ensemble des parcelles concernées par les transferts (cf. TF 1C_389/2013 du 25 mars 2014 consid. 4.1). En d'autres termes, selon cette jurisprudence, la même surface ne peut être prise en compte deux fois (c'est-à-dire en relation avec deux parcelles différentes) dans le calcul de la surface constructible. Transposer cette jurisprudence applicable au transfert d'indice d'utilisation au cas d'espèce en raison de l'analogie entre les deux situations est toutefois particulièrement délicat, compte tenu notamment du fait que seul l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé (cf. art. 2 al. 2 CC). En outre, les deux situations ne sont que partiellement comparables. En effet, dans le cas d'espèce, la fraction de la parcelle 2129 comprise entre sa limite sud et la ligne fictive n'est pas prise en compte deux fois dans le calcul de la surface constructible en terme de COS ou de CUS, puisque seule la parcelle 2129, dès lors qu'elle est colloquée (en partie) dans la zone périphérique C, est soumise à une règle de COS. Elle a plutôt été prise en considération une fois dans le calcul de la surface constructible de cet immeuble (il ressort en effet de la demande de permis de

construire sur cette parcelle que le projet utilise entièrement les possibilités de bâtir en terme de COS: selon l'art. 20 RPE, applicable à la zone périphérique C, le rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle ne peut dépasser 1/8 pour les bâtiments comportant deux niveaux habitables sous la corniche; or, la demande de permis mentionne une surface bâtie de 125 m², soit 1/8 de la surface totale de 1'000 m²) et une fois s'agissant des distances à la limite à partir du projet litigieux en l'espèce, implanté sur la parcelle 1922. On peut certes objecter que les distances à la limite peuvent remplir des fonctions similaires aux indices d'utilisation du sol, mais, en l'occurrence, le tracé de la ligne fictive permet d'implanter le bâtiment litigieux plus près de la limite nord de la parcelle 1922 et non d'augmenter la surface bâtie de ce bien-fonds. Par conséquent, on ne saurait dire que la même surface est prise en compte deux fois (c'est-à-dire en relation avec deux parcelles différentes) dans le calcul de la surface constructible. Pour ces motifs, il n'y a pas lieu d'appliquer en l'espèce par analogie la jurisprudence sur le transfert de COS ou de CUS. Au demeurant, on ne saurait dire que les parcelles issues de la restructuration ont une forme singulière au sens de la jurisprudence citée plus haut. Par conséquent, le procédé utilisé par les constructeurs n'apparaît pas comme abusif à cet égard non plus. Le grief tiré de l'abus de droit est par conséquent mal fondé.

E. 7

Les recourants remettent en cause la façon dont l'axe de la chaussée a été déterminé sur le chemin du Péage – à l'ouest du bâtiment projeté – pour calculer la distance de 7 m prescrite par l'art. 36 al. 1 let. c de la loi cantonale du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01). Ils font valoir que la chaussée réelle ne correspond pas aux limites cadastrales théoriques prises en compte sur le plan de situation pour fixer l'implantation de l'axe déterminant, de sorte que l'on ignore si la distance de 7 m est respectée. Les constructeurs ne contestent pas que la distance à respecter est de 7 m à partir de l'axe de la chaussée et que l'axe déterminant est celui de la chaussée existante, sans égard aux limites du domaine public. Ils exposent qu'après le dépôt du recours, le géomètre officiel a, à leur demande, effectué une vérification sur toute la longueur du chemin du Péage. Il en est ressorti que l'axe de la chaussée existante présente un léger décalage vers l'est, dans la zone du parking souterrain, allant de 4 cm au sud à 0,6 cm à l'angle sud ouest du bâtiment. La limite des constructions définie à partir de cet axe "réel" présente de légers écarts par rapport au plan d'enquête (où la limite avait été tracée par rapport à l'axe des limites du domaine public, conformément à l'usage). En un seul endroit, dans la partie sud du parking souterrain, elle empiète sur le bâtiment projeté, à concurrence de 10 cm au maximum (cf. courriel du géomètre officiel à l'architecte des constructeurs du 22 janvier 2014, pièce jointe no 11 du bordereau des constructeurs). Selon les constructeurs, "la dimension de cette excentricité particulièrement localisée tient de la tolérance ou du réglage". Quoi qu'il en soit, les constructeurs ont relevé que, sur les plans d'enquête, le mur du parking présente un revêtement isolant de 20 cm. S'agissant d'un parking non chauffé, ce revêtement n'a selon eux pas sa raison d'être. Les constructeurs ont donc décidé de le supprimer et ont produit un nouveau plan où il ne figure plus. Avec la suppression du revêtement de 20 cm, la distance de 7 m est respectée. Les recourants ne contestent pas ce qui précède et admettent ainsi, implicitement, que leur grief est devenu sans objet.

E. 8

Les recourants s'en prennent à la dérogation concernant la distance au cours d'eau. a) Constituant l'objet du domaine public DP 217, enclavé dans la parcelle no 1922, le ruisseau

des Fontanettes/de la Scie longe le projet en cause à l'est, sur 40 à 50 m. Il se prolonge à l'amont et à l'aval par deux tronçons enterrés. Il ne se situe pas dans une zone protégée et ne bénéficie pas d'une protection particulière. Selon la décision attaquée, les constructeurs doivent observer une distance à ce cours d'eau de 5 m, conformément à une convention qu'ils ont passée le 21 août 2013 avec le canton, agissant par la DGE. Cette convention se fonde notamment sur une évaluation de la situation effectuée en juillet 2011 par deux collaborateurs de la DGE, ainsi que sur une étude des dangers hydrologiques réalisée le 23 février 2013 par le bureau François-Xavier Marquis Sàrl, à Monthey, à la demande des constructeurs. Les auteurs de cette étude ont conclu à l'existence de risques faibles ou résiduels en cas de crue rare ou extrême. b) Les recourants font valoir que la distance de 5 m est contraire à l'art. 41a al. 2 de l'ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux; RS 814.201), qui prescrit 11 m. Or, il ne serait pas possible de déroger à cette disposition par voie conventionnelle. D'ailleurs, cette convention, datée du 21 août 2013, serait postérieure à l'autorisation spéciale délivrée par la DGE dans la synthèse CAMAC du 11 juillet 2013 et ne saurait donc justifier ladite autorisation. La distance retenue par la convention serait au demeurant insuffisante au regard des exigences de revitalisation du cours d'eau imposées par le droit fédéral (art. 38a de la loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux [LEaux; RS 814.20]). c) aa) Les art. 41a ss OEaux ont été introduits par la nouvelle du 4 mai 2011 et sont entrés en vigueur le 1^{er} juin 2011. Intitulé "Espace réservé aux cours d'eau", l'art. 41a OEaux dispose que, dans les régions autres que celles énumérées à l'al. 1, "la largeur de l'espace réservé au cours d'eau mesure au moins 11 m pour les cours d'eau dont la largeur naturelle du fond du lit est inférieure à 2 m" (al. 2 let. a). Aux termes de l'art. 41a al. 3 OEaux, la largeur de l'espace réservé au cours d'eau calculée selon les al. 1 et 2 doit être augmentée, si nécessaire, afin d'assurer: la protection contre les crues (let. a), l'espace requis pour une revitalisation (let. b), la protection visée dans les objets énumérés à l'al. 1, de même que la préservation d'autres intérêts prépondérants de la protection de la nature et du paysage (let. c) et l'utilisation des eaux (let. d). Selon l'art. 41a al. 4 OEaux, dans les zones densément bâties, la largeur de l'espace réservé au cours d'eau peut être adaptée à la configuration des constructions pour autant que la protection contre les crues soit garantie. Sous le titre "Aménagement et exploitation extensifs de l'espace réservé aux eaux", l'art. 41c OEaux prévoit que ne "peuvent être construites dans l'espace réservé aux eaux que les installations dont l'implantation est imposée par leur destination et qui servent des intérêts publics, tels que les chemins pour piétons et de randonnée pédestre, les centrales en rivière et les ponts. Dans les zones densément bâties, l'autorité peut accorder des dérogations pour des installations conformes à l'affectation de la zone pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose" (al. 1). Les installations érigées légalement et pouvant être utilisées conformément à leur destination bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise dans l'espace réservé aux eaux (al. 2). La nouvelle du 4 mai 2011 a introduit des dispositions transitoires aux termes desquelles les cantons déterminent l'espace réservé aux eaux visé notamment à l'art. 41a OEaux d'ici au 31 décembre 2018 (al. 1). L'art. 41a OEaux repose sur l'art. 36a de la LEaux. Aux termes de cette disposition, introduite le 11 décembre 2009 et entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les cantons déterminent, après consultation des milieux concernés, l'espace nécessaire aux eaux superficielles (espace réservé aux eaux) pour garantir leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leur utilisation (al. 1). Le Conseil fédéral règle les modalités (al. 2). Les cantons veillent à ce que les plans directeurs et les plans d'affectation prennent en compte l'espace réservé aux eaux et à ce que celui-ci

soit aménagé et exploité de manière extensive (al. 3 1^{ère} phrase). bb) Intitulé "Préservation de l'espace cours d'eau", l'art. 2a LPDP a été introduit le 18 novembre 2008 avec effet au 1^{er} février 2009, puis modifié le 28 août 2012 avec effet au 1^{er} novembre 2012. Il a la teneur suivante: " 1 Les autorités cantonales et communales veillent à réserver et préserver l'espace nécessaire aux cours d'eau (désigné : 'espace cours d'eau') pour : - assurer une protection efficace contre les crues, - préserver et assurer le développement des fonctions biologiques, naturelles et sociales des cours d'eau, notamment par des mesures de renaturation. 2 Elles délimitent l'espace cours d'eau conformément aux directives et recommandations de la Confédération et du service en charge du domaine des eaux (ci-après : le service). 3 A défaut de délimitation expresse, l'espace cours d'eau est réputé s'étendre à 10 mètres de part et d'autre du domaine public de l'eau, à moins que les circonstances ne commandent de prévoir une distance supérieure, au vu des recommandations de la Confédération. 4 L'espace cours d'eau est défini en tenant compte des contraintes locales, notamment du milieu bâti." d) Selon le texte clair de l'art. 41a al. 2 OEaux, s'agissant, comme en l'espèce, d'un cours d'eau dont la largeur naturelle du fond du lit est inférieure à 2 m, l'espace réservé au cours d'eau mesure 11 m. La convention que la DGE a passée avec les constructeurs prévoit une distance minimale au ruisseau de 5 m; cela fait donc deux bandes de 5 m de part et d'autre de la rive, à quoi s'ajoute la largeur naturelle du lit du ruisseau, qui est d'environ 1 m en moyenne (détermination de la DGE du 12 juin 2014 et constat lors de l'inspection locale). Par conséquent, la convention ne déroge pas à l'art. 41a al. 2 OEaux, auquel elle se réfère d'ailleurs. L'art. 2a LPDP retient un espace de 10 m de part et d'autre du domaine public à défaut de délimitation expresse. Or, en l'occurrence, cette délimitation a précisément eu lieu, de sorte que le projet ne déroge pas non plus à l'art. 2a LPDP (même si la demande de permis et le dossier de mise à l'enquête font état d'une dérogation à cette disposition). Quant à la forme d'une telle délimitation, les recourants se limitent à affirmer que l'autorité doit y procéder en rendant une décision, sans indiquer en quoi la délimitation ne pourrait faire l'objet d'une convention (contrat de droit administratif). Or, selon la jurisprudence fédérale, les contrats de droit administratif sont admis dans la mesure où ils ne sont pas exclus par la loi, cette exclusion ne devant certes pas être expresse, mais pouvant résulter du sens ou du but de la loi (cf. Jacques Dubey/Jean-Baptiste Zufferey, Droit administratif général, 2014, nos 1095 s.). En l'occurrence, les dispositions précitées n'excluent pas expressément la conclusion d'une convention et une telle exclusion ne ressort pas non plus de leur but. Pour ce qui est de la revitalisation du cours d'eau, évoquée par les recourants, rien n'indique qu'elle soit prévue. Une telle renaturation ne semble guère probable, s'agissant d'une quarantaine de mètres de ruisseau endigués restant à ciel ouvert. Concernant la date de la convention, les constructeurs ont exposé qu'une première convention avait été signée le 4 avril 2012 en relation avec une première variante du projet de construction (laquelle était citée dans le préambule). Les parties ont établi une nouvelle convention, datée du 21 août 2013, contenant un préambule actualisé (se rapportant au nouveau projet), alors que le contenu de l'accord était resté le même. Les deux textes ont été versés au dossier de la cause. Le recours est ainsi mal fondé sur le point de la distance au cours d'eau.

E. 9

a) Les recourants font valoir que le ruisseau constituant un bien-fonds distinct, le bâtiment projeté doit respecter la distance à la limite de 8 m (art.

E. 10

Les recourants contestent le respect de la hauteur maximale à la corniche s'agissant du corps de bâtiment situé le plus en amont et du corps du milieu. a) aa) D'après l'art. 11 RPE – disposition applicable à la zone du village et des hameaux –, la hauteur des façades ne dépassera pas 9.50 m sur la corniche. Selon l'art. 53 RPE, intitulé "Hauteur sur la corniche" et faisant partie des dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur des constructions sur la corniche se mesure dès l'altitude moyenne, non seulement du terrain naturel, mais également du terrain aménagé, mesurée aux angles de la figure géométrique la plus simple dans laquelle s'inscrit le bâtiment projeté (al. 1). Pour les constructions présentant plusieurs corps de bâtiments contigus, la hauteur sur la corniche se mesure par corps de bâtiment (al. 2). bb) Selon une jurisprudence constante, un terrain aménagé peut être considéré comme sol naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue, afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai. Cette troisième condition doit être comprise en ce sens que le terrain aménagé autour et pour les besoins d'une construction donnée ne devient pas, par le seul écoulement du temps, un terrain naturel auquel on se réfère, après 20 ou 30 ans, pour mesurer la hauteur d'un agrandissement ou d'une construction nouvelle (AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 5b et réf.). b) Les recourants font valoir ce qui suit (mémoire complémentaire du 8 mai 2014, p. 10 s.): [...] le corps de bâtiment A, à l'amont, ne respecte pas la hauteur de 9,50 mètres par rapport à la moyenne des cotes du terrain naturel qui doit servir de référence. Les plans d'enquête figurent incorrectement la silhouette du terrain naturel à cet endroit. Le plan de la façade ouest indique un terrain naturel en pente à peu près constante et beaucoup plus élevé que le niveau du chemin du Péage, ce qui est doublement erroné. Cette partie du bâtiment s'implante en effet partiellement sur l'emprise d'une ancienne ferme, construite il y a plus d'une centaine d'années, dont l'empreinte au sol et le gabarit sont dessinés en jaune sur les plans. Or, cette ferme, démolie il y a peu par les constructeurs, bordait directement le chemin du Péage, sans différence de niveau, comme le montre le cliché ci-joint. Sur son emprise au sol, le terrain naturel ne saurait donc être plus haut que le niveau du chemin du Péage. Les plans omettent en outre de prendre en compte le fait que cette ferme était adossée au nord à un chemin agricole qui liait le chemin du Péage à la route de Châtel-Saint-Denis. Situé entre la façade nord de cet ancien bâtiment et la parcelle 2129, ce chemin avait à peu près le même niveau que le chemin du Péage du côté ouest. Or, c'est ce niveau-là qui doit servir de référence aujourd'hui, conformément à la jurisprudence (voir AC.2010.0313 du 5 avril 2012; AC.2007.0294 du 16 juin 2009) et non le niveau du terrain actuel qui a été artificiellement remblayé lors de la démolition du bâtiment en question ." Les constructeurs rétorquent ce qui suit (détermination du 18 juillet 2014, p. 12 s.): "[...] Le calcul de la hauteur du bâtiment, tel que l'autorité communale l'a contrôlé, est parfaitement conforme. Les niveaux du terrain naturel ont été relevés par le géomètre officiel et ont fait l'objet de plans et de relevés détaillés. La photographie d'époque que les recourants produisent, avec l'ancienne ferme implantée en bordure du chemin du Péage, n'est pas pertinente. En effet, l'implantation du nouveau projet se situe à 4.50 mètres à l'intérieur de la parcelle où le terrain naturel est plus élevé d'environ 1.20 mètres en moyenne. Il est faux de prétendre que le chemin agricole qui remontait le long de la façade nord de l'ancien rural se trouvait au niveau du chemin du Péage. Les photographies que les intimés ont pris la précaution de prendre avant sa démolition et qu'ils produisent en annexe (pièce 17)

montrent que ce chemin suivait la déclivité transversale de la parcelle. La porte de la grange située sur cette façade nord se trouvait de plain-pied avec le chemin agricole. C'est ce qui a déterminé le niveau du sol plus élevé de cette grange par rapport à l'écurie, en connexion avec la rue située un niveau plus bas! L'implantation de la façade ouest du nouvel immeuble correspond précisément à l'endroit de la porte de l'ancienne grange. Les niveaux intérieurs de la ferme étaient différenciés car ils suivaient le terrain naturel environnant préexistant. Par ailleurs, contrairement à l'affirmation gratuite des recourants, il n'y a eu aucun remblai ni aucune évacuation de terre à l'occasion de la démolition de la ferme." L'autorité intimée se détermine pratiquement dans les mêmes termes que les constructeurs (mémoire du 10 juillet 2014, p. 7). En annexe à leur courrier du 16 décembre 2014, les constructeurs ont produit un document intitulé "Courbe de niveaux selon levé aérien, adapté avec mesures prises sur le terrain" et un autre portant le titre "Altitudes du terrain naturel", tous deux établis par le géomètre officiel auteur du plan de situation concernant le projet litigieux. Datés respectivement du 11 mai et du 19 juillet 2012, ces documents sont antérieurs à la démolition de la ferme. Dans leur écriture du 22 décembre 2014, les recourants soutiennent que le corps de bâtiment situé le plus en amont dépasse de 11 cm le maximum de 9,5 m, alors que le dépassement serait de 35 cm pour le corps du milieu. Ils parviennent à ces résultats en retenant à la place de la cote 731.57 m figurant sur le plan de la façade ouest une cote de 730 m, correspondant à l'altitude du chemin du Péage. En réponse au courrier du juge instructeur du 16 janvier 2015 concernant le calcul des cotes "intermédiaires", en particulier de celle de 731.57 m, les constructeurs ont produit, le 27 janvier 2015, une note et un plan établis par leur architecte. Il en ressort que le calcul a été effectué à partir de la cote 732.41 m correspondant au niveau de l'entrée de l'ancienne grange. Celle-ci se situait 1.28 m au-dessus du niveau du chemin du Péage (= 731.13, mesure la plus proche indiquée sur le document précité intitulé "Altitudes du terrain naturel"). La différence de 1,28 m a été reportée en aval, à partir de la mesure suivante (= 730.29) de l'altitude du chemin du Péage figurant sur le même document, pour obtenir la cote de 731.57. La nouvelle mensuration du géomètre au point litigieux indique une cote de 731.40 m. Compte tenu de cette mesure, la hauteur maximale à la corniche serait respectée (selon les calculs des constructeurs: marge de 24,5 cm pour le premier corps de bâtiment et de 0,25 cm pour le deuxième; selon les calculs de l'autorité intimée: marge de 25 cm pour le premier corps de bâtiment et marge nulle pour le deuxième). c) Le cas d'espèce a ceci de particulier que le respect des règles sur la hauteur à la corniche doit être examiné séparément pour chacun des trois corps de bâtiment (cf. art. 53 al. 2 RPE). Or, comme indiqué dans le courrier du juge instructeur du 16 janvier 2015, il ressort du plan de situation que seules les cotes (numérotées de 1 à 6) correspondant aux angles du bâtiment projeté et du parking ont été mesurées par le géomètre officiel. Tel n'a en revanche pas été le cas des cotes "intermédiaires" situées le long des façades (à l'exception de la cote 731.57, qui a fait l'objet d'une mensuration donnant 731.40 m). Il est pourtant nécessaire de connaître ces mesures afin de vérifier le respect de la hauteur maximale à la corniche pour chacun des corps de bâtiment. Les indications ressortant du plan et de la note produits le 27 janvier 2015 sont sujettes à caution (on ignore ainsi comment la cote 732.41 m correspondant au niveau de l'entrée de l'ancienne grange a été calculée; en outre, si l'on prolonge les traits tillés figurant les courbes de niveaux, la cote 731.57 pourrait se trouver sur la courbe de niveau 731, ce qui dénoterait une importante imprécision), sans compter qu'elles ne portent que sur la cote 731.57. La nouvelle mensuration effectuée par le géomètre donne quant à elle une altitude de 731.40 m. La différence n'est en soi pas très

importante, mais, compte tenu de la faible marge à disposition pour que le bâtiment respecte la hauteur maximale à la corniche (marge qui est même nulle s'agissant du deuxième corps de bâtiment), elle n'est pas pour autant dépourvue de portée, en ce sens que si les autres cotes "intermédiaires" devaient également être revues à la baisse ne serait-ce que dans une mesure comparable à celle de la cote 731.57, le projet pourrait s'avérer non réglementaire. On ne peut par ailleurs non plus suivre le point de vue des recourants, selon lequel il faudrait retenir la cote 730, correspondant à l'altitude du chemin du Péage, au lieu de 731.57. Il est en effet indéniable que la façade ouest du projet est en retrait de plus de 4 m par rapport au chemin du Péage et qu'il y a une pente ascendante dans cet axe transversal. En l'état, il n'est donc pas possible de s'assurer du respect de la hauteur maximale à la corniche pour chacun des corps de bâtiment. A cet égard, le plan de situation est lacunaire, ce qui doit conduire à l'admission du recours sur ce point (cf., dans le même sens, décision de la Commission cantonale de recours du 16 mai 1990, RDAF 1991 p. 87). Il appartiendra aux constructeurs de compléter les plans en y faisant figurer des cotes supplémentaires du terrain naturel après mensuration. Il est précisé à ce propos qu'à partir du moment où il n'y a pas eu d'apport de terre lors de la démolition de la ferme (l'allégation contraire des recourants n'étant nullement prouvée) – le sol ayant été tout au plus "égalisé", par le comblement des creux existants –, le terrain actuel peut être considéré comme terrain naturel. Les photographies versées au dossier montrent en effet que le chemin agricole qui longeait l'ancienne ferme au nord, perpendiculairement au chemin du Péage, accusait une pente ascendante à partir de ce dernier. Par conséquent, il n'apparaît pas que la pente existant actuellement serait due à un remblai effectué lors de la démolition de ce bâtiment. En fonction des mensurations complémentaires, il conviendra, le cas échéant, d'adapter le projet en conséquence.

E. 11

Le recours doit en conséquence être admis dans sa conclusion subsidiaire et la décision de la Municipalité être annulée. Les constructeurs succombant, ils supportent les frais de la procédure, solidairement entre eux (cf. art. 49 al. 1 et art. 51 al. 2 LPA-VD). Il en va de même des dépens, à payer aux recourants, assistés par un mandataire professionnel (cf. art. 55 et 57 LPA-VD).

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