

VD_OMNI AC.2015.0107 vom 20. September 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-09-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0107

FR: VD_OMNI AC.2015.0107 du 20 septembre 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0107 del 20 settembre 2016

Regeste

COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGES AU PRE DU CHATEAU, CHERPILLOD, CUSTOT, DOS SANTOS OLIVEIRA, DUFFEY, GUYOT, LAPERTOSA HU, LAPERTOSA, MOURON, NUTTEN, PAGES, PASQUIER, TRACZINSKI PASQUIER/Municipalité d'Oron, CHOLLET, Direction générale de l'environnement DGE-DIREV, ECA | Recours formé par des voisins contre une décision de la Municipalité délivrant un permis de construire "6 maisons contiguës" et levant leurs oppositions dans ce cadre. Au vu des circonstances, le bien-fondé des griefs des recourants portant sur le caractère prétendument obsolète du plan d'affectation en vigueur et la prétendue nécessité de faire obstacle au projet litigieux pour ce motif apparaît pour le moins douteux. Quoi qu'il en soit, le projet (deux entités d'habitation reliées entre elles par un garage) se compose de deux bâtiments distincts; la distance réglementaire entre bâtiments situés sur une même parcelle n'est pas respectée. A cela s'ajoute que le projet ne saurait en l'état être considéré comme étant conforme au droit applicable en matière de protection contre l'incendie (accessibilité pour les sapeurs-pompiers, distances de sécurité incendie entre bâtiments). Admission du recours et annulation de la décision attaquée.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36), le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. en particulier art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants se plaignent en premier lieu d'une violation de leur droit d'être entendus en lien avec le fait que le permis de construire et la synthèse CAMAC ne leur ont pas été communiqués en même temps que la décision levant leur opposition. Il apparaît que la municipalité intimée n'a délivré le permis de construire que le 22 avril 2015, soit 5 jours après avoir rendu la décision levant l'opposition des recourants, alors que les décisions en cause doivent intervenir simultanément, respectivement être notifiées dans une teneur identique simultanément à tous les intéressés (cf. art. 116 LATC; arrêt AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 2 et les références). Il n'est en outre pas contesté que la synthèse CAMAC du 12 mars 2015 intégrant l'autorisation spéciale délivrée par l'ECA n'a pas été notifiée aux recourants en même temps que la décision levant leur opposition, alors que tel aurait dû être le cas (cf. art. 123 al. 3 LATC). Cela étant, les recourants ont eu l'occasion de prendre connaissance tant du permis de construire que de la synthèse CAMAC et de se déterminer à leur propos dans le cadre de la présente procédure; la violation de leur droit d'être entendus résultant du non-respect des exigences formelles rappelées ci-dessus a ainsi dans tous les

cas été réparée, la cour de céans disposant du plein pouvoir d'examen en fait et en droit (cf. ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; TF, arrêt 1C_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2; arrêt AC.2012.0365 du 5 novembre 2013 consid. 2) - les intéressés, qui invoquaient ce grief dans leur recours, ne s'en sont au demeurant plus prévalus ultérieurement.

E. 2.4

de la directive ad hoc déjà mentionnée), et il apparaît que la municipalité intimée n'a aucunement apprécié le projet sous cet angle (cf. pour comparaison TF, arrêt 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 7). d) En définitive, il s'impose ainsi de constater que le projet litigieux ne saurait être considéré comme étant conforme au droit applicable en matière de protection incendie en l'état. Il n'y a toutefois pas lieu de renvoyer le dossier de la cause à la municipalité intimée pour complément d'instruction sur ce point, dès lors que le projet litigieux n'est dans tous les cas pas davantage conforme à la réglementation communale relative à la distance entre bâtiments situés sur une même parcelle (cf. consid. 4).

E. 3

Dans leur recours, les recourants font en substance valoir que la nouvelle commune d'Oron devrait être mise en demeure de se doter d'une planification et invoquer dans l'intervalle l'art. 77 LATC pour refuser le permis de construire litigieux; ils relèvent dans ce cadre que le RPE est " désuet " dans la mesure en particulier où il ne contient aucune prescription relative à la mesure d'utilisation du sol, en violation de l'art. 47 al. 1 LATC. A l'occasion de l'audience du 16 décembre 2015 et dans leurs observations finales du 18 mars 2016, ils soutiennent encore qu'il conviendrait d'examiner à titre préjudiciel la validité de la planification actuelle, estimant qu'au vu des circonstances (notamment de la situation de la parcelle et du fait que la zone constructible de la nouvelle commune d'Oron est surdimensionnée), le terrain en cause devrait être considéré comme n'étant plus constructible. a) A teneur de l'art. 21 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun (al. 1). Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires (al. 2). Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans la procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est toutefois admis, à titre exceptionnel, notamment lorsque les circonstances ou les dispositions légales se sont modifiées depuis l'adoption du plan dans une mesure telle que l'intérêt public au maintien des restrictions imposées aux propriétaires concernés pourrait avoir disparu. Cette précision jurisprudentielle correspond à l'obligation de réexamen des plans prévue notamment par l'art. 21 al. 2 LAT (TF, arrêt 1C_521/2013 du 13 février 2014 consid. 4 et la référence; ATF 120 Ia 227 consid. 2c). S'agissant en particulier de la question de la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, elle relève de la procédure de planification et n'a en principe pas sa place dans la procédure de permis de construire; sous cet angle, la modification de la LAT en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014 ne remet a priori pas en cause le droit des propriétaires d'obtenir un permis de construire pour un projet conforme à un plan en vigueur (cf. arrêt AC.2014.0024, AC.2014.0225 et AC.2014.0228 du 27 juillet 2016 consid. 5c/cc et les références). b) Selon l'art. 77 al. 1 LATC, le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi, aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Le refus du permis de construire sur la base de cette disposition s'apparente à une

mesure provisionnelle qui doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière (TF, arrêt 1C_197/2009 du 28 août 2009 consid. 5.1); son application suppose que les circonstances se soient sensiblement modifiées depuis l'adoption de la planification en vigueur pour qu'une adaptation de celle-ci apparaisse nécessaire, conformément à l'art. 21 al. 2 LAT. L'art. 77 al. 1 LATC ne proscrie que les projets manifestement contraires à un projet de plan; la construction projetée doit ainsi compromettre une intention municipale non seulement dans son principe, mais également concrètement (arrêt AC.2015.0111 su 17 août 2016 consid. 5a et les références). Selon la jurisprudence, l'application de l'art. 77 al. 1 LATC ne se justifie que lorsque l'intention de réviser la réglementation en vigueur a fait l'objet d'un début de concrétisation et repose sur des motifs objectifs; il faut ainsi que l'autorité compétente ait procédé au moins à quelques études préliminaires mettant en évidence des problèmes d'affectation et les solutions envisageables pour les résoudre (cf. TF, arrêts 1C_694/2013 du 31 janvier 2014 consid. 2.2 et 1C_197/2009 du 28 août 2009 consid. 5.1; arrêt AC.2008.0230 du 18 septembre 2009 consid. 3b et les références). L'art. 77 al. 1 LATC n'est au demeurant pas une disposition impérative; elle confère seulement la faculté de refuser le permis de construire à la municipalité, laquelle bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation dans ce cadre (arrêt AC.2015.0111 précité, consid. 5a et les références). c) En l'espèce, il convient de relever d'emblée qu'il n'apparaît pas que le Conseil d'Etat aurait imparti à l'ancienne commune de Palézieux ou encore à la nouvelle commune d'Oron un délai pour adopter un plan conforme aux exigences légales (cf. art. 133 al. 2 LATC) qui n'aurait pas été respecté; comme le relève la constructrice dans ses déterminations sur le recours du 10 août 2015, le département ne s'est pas davantage opposé à la délivrance du permis de construire au motif que la zone à bâtir aurait été manifestement trop étendue (cf. art. 134 al. 1 let. a LATC). Cela étant, la parcelle concernée est en l'état affectée en zone constructible - elle est au demeurant d'ores et déjà construite; elle s'inscrit en outre dans la continuité du bâti existant, peu important à cet égard qu'elle se situe en périphérie de l'ancienne commune de Palézieux. La municipalité intimée n'a à aucun moment manifesté la volonté de déclasser cette parcelle et n'a pas considéré, en particulier, que le projet litigieux était de nature à compromettre le développement futur du quartier; elle a en outre expressément précisé lors de l'audience du 16 décembre 2015 que l'établissement de la planification de la nouvelle commune d'Oron était engagé mais n'en était pas à un stade permettant l'application de l'art. 77 LATC. Quoi qu'en disent les recourants, le tribunal ne voit pas, a priori à tout le moins, en quoi il y aurait lieu de retenir que, dans les circonstances du cas d'espèce, la parcelle concernée devrait être considérée comme n'étant plus constructible, respectivement comme étant vouée à être exclue de la zone à bâtir dans le cadre de la planification à venir - sa seule situation à proximité de la zone agricole dans une zone de dangers naturels (inondations, niveau faible) n'apparaissant pas déterminante dans ce cadre, pas davantage que le fait que la zone à bâtir de la nouvelle commune d'Oron est réputée surdimensionnée. Dans cette mesure et compte tenu de la jurisprudence rappelée ci-dessus en lien avec les conditions d'application tant de l'art. 21 LAT que de l'art. 77 LATC, le bien-fondé des griefs des recourants portant sur le caractère prétendument obsolète du plan d'affectation actuellement en vigueur et la prétendue nécessité de faire obstacle au projet litigieux pour ce motif apparaît pour le moins douteux. Cette question peut toutefois demeurer indécise, dès lors que, comme on le verra ci-après, le recours doit dans tous les cas être admis pour d'autres motifs.

E. 4

Dans leur recours, les recourants soutiennent que le projet se compose de deux " ensembles " de villas et que la distance entre ces " ensembles " ne serait pas respectée. a) Intitulé " Ordre des constructions et distances aux limites ", l'art. 6 RPE prévoit notamment ce qui suit: "1. Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire. [...] 4. Des bâtiments nouveaux peuvent être construits en contiguïté à condition d'être édifiés simultanément. [...] 6. Pour les constructions en ordre non contigu, la distance à la limite de la propriété voisine est fixée à 5 mètres. 7. Les distances prescrites à l'alinéa 6 sont doublées entre bâtiments sis sur une même propriété. 8. Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées." b) 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 également de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants. Dans un arrêt de principe du 25 janvier 1993, le Tribunal administratif a jugé que les règles fixant des distances entre bâtiments et limites de propriété (ou entre bâtiments situés sur la même parcelle) n'avaient en revanche 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 doit être appréciée au vu de l'ensemble des caractéristiques du projet, tant intérieures qu'extérieures (arrêt AC.1991.0263, publié in RDAF 1993 p. 195, spéc. 202 ss). Cette jurisprudence a été confirmée à plusieurs reprises (cf. arrêt AC.2013.0493 du 19 mars 2015 consid. 4c/aa et les références). 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 (arrêts AC.2013.0493 précité, consid. 4c/aa; AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 3b et les références). c) En l'espèce, le projet se compose de deux entités d'habitation reliées entre elles par un garage. On reproduit ci-dessous, à toutes fins utiles, le plan des " façades " nord du 22 juin 2015 produit en cours de procédure par la constructrice (cf. ég. le plan de situation reproduit sous let. C/a supra): Dans la décision attaquée, la municipalité intimée a en substance rappelé que l'art. 6 al. 4 RPE permettait de construire des nouveaux bâtiments en contiguïté lorsqu'ils étaient édifiés simultanément; elle a pour le reste estimé que le projet " correspond [ait] aux exigences fixées par la loi ", en référence à un arrêt rendu par le Tribunal administratif et à un arrêt rendu par le Tribunal fédéral (cf. let. C/d supra). Dans le même sens, la constructrice estime que le projet forme un tout homogène, respectivement que la conception et les matériaux utilisés donnent l'apparence extérieure d'un seul et unique

bâtiment pour un observateur. Il s'impose de constater que cette appréciation ne résiste pas à l'examen. aa) Il apparaît d'emblée que la jurisprudence à laquelle la municipalité intimée se réfère dans la décision attaquée ne concerne pas des situations comparables. Dans l'arrêt AC.1990.7435 du 27 décembre 1991, le Tribunal administratif a en effet retenu en particulier ce qui suit (consid. 3): " [...] Il n'est pas contestable que la construction aurait l'apparence de deux corps de bâtiment bien distincts, reliés par l'élément entièrement vitré et partiellement transparent que constituerait la cage d'escalier. La Commission cantonale de recours a eu à juger d'un projet qui était également composé de deux corps de bâtiment, décrochés l'un par rapport à l'autre, accolés par un double mur sur toute leur hauteur, chacun étant desservi par une entrée et un escalier séparé, ainsi que disposant de locaux techniques et accessoires distincts. Seuls la chaufferie et un petit local pour le concierge étaient communs. Face à une séparation pratiquement totale entre les deux corps de bâtiment, la Commission avait estimé qu'il s'agissait de deux bâtiments juxtaposés, violant l'interdiction de l'ordre contigu (prononcé no 4047, 11 mars 1982, [...]). Dans le cas présent, les caractéristiques du projet sont sensiblement différentes : le parking et les locaux techniques au sous-sol sont communs pour les deux corps de bâtiment; l'escalier unique dessert les appartements de part et d'autre de chaque palier, comme une cage d'escalier tout à fait traditionnelle, à ceci près qu'elle n'est pas en maçonnerie dans le style du reste des façades. Si donc les deux corps de bâtiment semblent partiellement détachés l'un de l'autre, il n'en demeure pas moins qu'ils sont indissociables au niveau du sous-sol, d'une part, et par le caractère indispensable de l'accès aux étages qui constitue un lien entre les deux parties, d'autre part. S'agissant donc d'un bâtiment unique, le projet n'est pas contraire à la disposition de l'art. 27 RPA." En l'occurrence, les entités d'habitation dont est composé le projet litigieux n'ont ni sous-sol commun ni accès aux étages commun; elles n'ont donc aucunement le caractère " indissociable " retenu par le Tribunal administratif pour conclure à l'existence d'un bâtiment unique nonobstant une apparence de bâtiments distincts. Elles ne sont pas davantage accolées par un élément les reliant sur toute leur hauteur et ne sauraient dès lors être considérées comme étant " juxtaposées " (soit distinctes mais contiguës), en référence au prononcé de la Commission cantonale de recours mentionné dans cet arrêt. Quant à l'arrêt 1C_373/2008 rendu le 13 janvier 2009 par le Tribunal fédéral, il concerne un cas dans lequel la réglementation applicable prévoit expressément que " la contiguïté peut également être réalisée par les garages hors-sol ", ceci dans le contexte particulier d'un plan de quartier dans lequel " la contiguïté des constructions est obligatoire, là où elle est prévue par le plan " (cf. consid. 2.2). Dans le cas d'espèce, c'est bien plutôt l'ordre non contigu qui est obligatoire partout où les constructions ne sont pas construites en ordre contigu (art. 6 al. 1 RPE) et le RPE ne prévoit aucunement la possibilité d'une contiguïté réalisée par des garages hors sol; on ne voit pas dans ces conditions en quoi la municipalité pourrait se prévaloir de cette jurisprudence. bb) Cela étant, la cour de céans a déjà jugé que deux unités d'habitations, reliées entre elles par un garage ou un couvert à voiture, ne constituaient généralement pas une construction unique, en particulier lorsque le projet laissait apparaître une sorte de " trouée " due au fait que les garages avaient une hauteur au faite nettement inférieure à celle des deux villas adjacentes (arrêt AC.2009.0222 du 4 janvier 2010; cf. ég. arrêt AC.2006.0055 du 28 juin 2007, résumé in RDAF 2008 I p. 254 n° 53); dans de telles circonstances, la symétrie des deux entités d'habitation ne suffisait pas à donner l'impression qu'elles formaient un tout homogène (arrêt AC.2009.0222 précité). Quoi qu'en disent la municipalité intimée et la constructrice, le tribunal considère qu'il en va de même dans le cas d'espèce. La différence de hauteur entre les faîtes des entités d'habitation et le toit du

garage (cf. le plan des " façades " nord reproduit ci-dessus) et la présence de la trouée qui en résulte - peu important que celle-ci ait été prévue, selon les déclarations de la constructrice, pour laisser passer un puits de lumière pour le bâtiment voisin, dont les recourants contestent au demeurant l'utilité - donnent à l'observateur l'impression de deux bâtiments distincts; cette impression est encore renforcée dans le cas d'espèce par le fait que les dimensions de ces entités sont sensiblement différentes (cf. le plan de situation reproduit sous let. C/a supra). Les entités concernées n'ont pour le reste aucune liaison fonctionnelle directe respectivement aucun local commun - la terrasse surplombant le garage, à supposer qu'elle ait vocation à être commune, s'apparentant plutôt dans ce cadre à un aménagement extérieur. Dans ces conditions, le seul fait qu'elles aient la même destination (habitation) et que leur conception architecturale, les matériaux utilisés et le revêtement extérieur soient identiques ne saurait suffire à donner l'impression qu'il s'agirait d'un seul bâtiment. d) Il convient ainsi de retenir que le projet se compose de deux bâtiments distincts. Dans ces conditions et comme le relèvent les recourants, il apparaît manifestement que la distance de 10 m entre bâtiments situés sur une même parcelle prévue par les art. 6 al. 6 et 6 al. 7 RPE n'est pas respectée.

E. 5

Les recourants contestent également l'accessibilité de la construction prévue aux services de secours. a) Aux termes de l'art. 104 al. 1 LATC, avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration. Selon l'art. 6 de la loi vaudoise du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN; RSV 963.11), la municipalité veille à l'application de la législation cantonale ou communale sur les constructions et l'aménagement du territoire destinée à prévenir les dangers d'incendie. Les bâtiments, ouvrages et installations doivent dans ce cadre présenter toutes les garanties de sécurité imposées par leurs conditions de situation, de construction et d'exploitation ou d'utilisation (art. 11 LPIEN). L'art. 3 al. 2 LPIEN habilite le Conseil d'Etat à déclarer applicables avec force de loi les normes techniques admises par les autorités fédérales, la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents ou des organisations professionnelles. Le Conseil d'Etat a fait usage de cette compétence à l'art. 1 du règlement du 17 décembre 2014 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI; RSV 963.11.2), en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015 - abrogeant un précédent règlement du 14 septembre 2005 dont le titre était identique et la teneur en substance similaire -, en déclarant applicable la norme et les directives de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI). b) Aux termes de l'art. 44 de la norme AEA I dans sa teneur en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015, les bâtiments et les autres ouvrages doivent toujours rester accessibles, afin que les sapeurs-pompiers puissent intervenir rapidement et efficacement. La Coordination Suisse des Sapeurs-Pompiers (CSSP) a dans ce cadre adopté le 18 mars 2015 une " Directive concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeur-pompiers " (directive CSSP), qui " règle, au sens de l'art. 44 de la norme de protection incendie de l'AEAI, les exigences de base concrètes concernant l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments et aménagements " (cf. ch. 1). aa) S'agissant en particulier des largeurs et virages de l'accès pour les sapeurs-pompiers, le ch. 5.1 de la directive CSSP (auquel il est renvoyé quelle que soit la hauteur du bâtiments concernés; cf. ch. 8, 9 et 10) prévoit ce qui suit: En l'espèce, la municipalité intimée se réfère à un courrier électronique adressé le 12 janvier 2015 à l'architecte de la constructrice par Michel Richard, expert prévention incendie

certifié AEAI auprès de l'entreprise Richard Conseils & Associés SA, dont il résulte que " l'exigence de circulation déterminée par l'ECA, dans un secteur en ligne droite est de 3.5 m " alors que la constructrice " offr [e] une largeur de 5 m "; elle se réfère également à un avis du commandant du feu adressé le 16 juin 2015 par courrier électronique au Secrétaire municipal, lequel indique qu'au vu des éléments portés à sa connaissance (" plans joints et visite sur place "), il " préavise favorablement cette construction vu la hauteur de l'élément et des accès qui sont garantis pour le service du feu ". La teneur des avis auxquels se réfère la municipalité intimée laisse le tribunal quelque peu perplexe. On ne voit manifestement pas que le chemin d'accès aux bâtiments puisse être considéré comme un " secteur en ligne droite "; bien plutôt, ce chemin comprend un virage dont l'angle est nettement supérieur à 90° (le tribunal aboutit à un angle de l'ordre de 145° selon une mesure effectuée directement sur les plans), avec en outre une largeur de la chaussée inférieure à 5 m dans la partie sud de ce virage compte tenu des places de stationnement et des arbres prévus au niveau de l'angle sud-ouest de la parcelle n° 605 (cf. le plan de situation reproduit sous let. C/a supra). Dans ces conditions, on ne saurait considérer sans plus ample examen que l'accessibilité des constructions prévues aux sapeurs-pompiers serait réputée suffisante. bb) A cela s'ajoute qu'il résulte des plans versés au dossier que la hauteur au faite du bâtiment situé à l'ouest sera supérieure à 11 m et que la directive CSSP prévoit en pareille hypothèse (s'agissant d'un bâtiment de " moyenne hauteur ", soit lorsque la hauteur maximale se situe entre 11 et 30 m) une surface de manœuvre pour un véhicule d'extinction et une surface d'appui le long d'une façade pour un engin de sauvetage et de travail aérien (cf. ch. 9). S'agissant en particulier de la surface d'appui, elle doit avoir une largeur minimale de 6 m et une longueur minimale de 11 m (let. c), avec une distance minimale de 5 m et maximale de 6.5 m entre la façade du bâtiment et son axe (let. d). Or, il apparaît manifestement que ces conditions ne sont pas respectées dans le cas d'espèce, la largeur du chemin d'accès pouvant faire office de surface d'appui n'étant que de 5 mètres. cc) Le projet apparaît ainsi a priori contraire aux exigences prévues par la directive CSSP s'agissant tant de l'accessibilité aux sapeurs-pompiers que de la surface d'appui prévue (à tout le moins). On ne saurait exclure d'emblée que le projet puisse néanmoins être considéré comme étant conforme à la sécurité des constructions dans les circonstances du cas d'espèce (compte tenu notamment du fait que la hauteur au faite du bâtiment situé à l'ouest ne dépasse que d'une cinquantaine de centimètres la hauteur déterminante de 11 m, de sorte qu'il pourrait le cas échéant être considéré comme étant de " faible hauteur " - auquel cas seule une surface de manœuvre est requise, la longueur de la conduite déployée entre le véhicule d'extinction et l'entrée ne devant pas dépasser 80 m; cf. ch. 8). En effet, si, comme on l'a déjà vu, la norme AEAI est directement applicable à titre de droit intercantonal et l'emporte sur le droit cantonal qui lui serait contraire, cette norme et les directives ad hoc n'en doivent pas moins être appliquées dans le respect des droits constitutionnels (cf. TF, arrêt 1C_491/2012 du 26 mars 2013 consid. 5.1), notamment de la garantie constitutionnelle de la propriété (art. 26 Cst.); toute restriction à ce droit doit notamment se limiter à ce qui est strictement nécessaire pour parvenir au but visé (art. 36 al. 3 Cst.; cf. arrêt AC.2014.0067 du 19 août 2015 consid. 3b/cc et les références). Compte tenu de l'importance de l'intérêt public en cause - qui est directement lié à la sécurité des personnes -, on ne saurait toutefois se contenter dans ce cadre des seuls avis auxquels la municipalité intimée se réfère, lesquels ne sont aucunement étayés et ne font pas même mention des problèmes d'accessibilité et de largeur de surface d'appui évoqués. c) A cela s'ajoute encore que la norme AEAI prévoit également des distances de sécurité incendie entre les bâtiments (cf. art. 28-30). Ces distances dépendent

du caractère combustible ou non des façades concernées mais doivent en principe dans tous les cas être d'au moins 4 m (cf. ch. 2.2 de la Directive de protection incendie relative aux " Distances de sécurité incendie, systèmes porteur et compartiments coupe-feu ", dans sa teneur en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015). En l'espèce et comme on l'a déjà vu (consid. 4), il y a lieu de retenir que le projet se compose de deux bâtiments distincts. Or, dans la mesure où il apparaît que la distance entre ces bâtiments est inférieure à 4 m, le caractère admissible du projet sous l'angle des distances de sécurité incendie supposerait d'une part l'existence de circonstances particulières de nature à justifier une telle distance réduite et d'autre part la mise en œuvre de mesures compensatoires (cf. art. 30 de la norme AEAI et ch.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs avancés par les recourants; il n'apparaît pas nécessaire, en particulier, de se prononcer sur ces griefs en tant qu'ils portent sur l'autorisation spéciale délivrée par l'ECA, laquelle n'a aucune portée indépendante du projet pour lequel le permis de construire délivré est annulé. a) Conformément aux art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie déboutée. Selon la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux des recourants - en l'espèce, la constructrice -, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêt AC.2012.0134 du 30 juin 2014 consid. 6 et les références). b) En l'espèce, il convient ainsi de mettre un émolument de 3'000 fr. à la charge de la constructrice, laquelle versera en outre aux recourants, créanciers solidaires, une indemnité de 2'000 fr. à titre de dépens.

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