

VD_OMNI AC.2016.0027 vom 10. März 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-03-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0027

FR: VD_OMNI AC.2016.0027 du 10 mars 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0027 del 10 marzo 2017

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____/Municipalité de Bex, E. _____, ECA | Admission du recours formé contre les décisions municipales levant les oppositions et autorisant la construction d'un bâtiment de 36 logements avec parking souterrain, annulation de ces décisions et renvoi de la cause à l'autorité intimée afin qu'elle complète la procédure puis statue à nouveau. L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la LAT, le 1er mai 2014, ne remet à priori pas en cause le droit des propriétaires d'obtenir un permis de construire pour un projet conforme à un plan d'affectation en vigueur. Par ailleurs, elle ne constitue pas à elle seule, pour les communes pour lesquelles la zone à bâtir est surdimensionnée, une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT (consid. 15).

Erwägungen

E. 1

Les recourants sont propriétaires respectivement des parcelles n° 747 et n° 749 du cadastre de la Commune de Bex, qui jouxtent la parcelle n° 748 sur laquelle est prévue la construction litigieuse, et ils ont participé à la procédure devant l'autorité intimée, de sorte que la qualité pour recourir doit leur être reconnue (art. 75 al. 1 let. a et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Le recours a pour le surplus été formé devant le tribunal compétent, dans le délai et le respect des formes prescrites (art. 79 al. 1, 92 al. 1, 95 et 99 LPA-VD). Il est partant recevable.

E. 2

de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; RSV 101.01), il implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. L'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1; 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2; 134 I 83 consid. 4.1). Par ailleurs, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 135 I 279 consid. 2.6.1; 133 I 201 consid. 2.2; 132 V 387 consid. 5.1; 130 II 530 consid. 7.3; arrêts AC.2015.0296 du 8 février 2017 consid. 2; AC.2014.0341 du 30 octobre 2015 consid. 2). b) Dans ses décisions levant les oppositions, la Municipalité a notamment retenu que le

projet est conforme à la réglementation, sans autre indication, alors que dans leurs oppositions, les recourants invoquaient en particulier la non-conformité du projet au RPPA "Ancien Village" du point de vue de la distance aux limites ainsi que du nombre de niveaux. Sur ces points notamment, les décisions contestées n'apparaissent pas suffisamment motivées. Cela étant, les recourants ont été en mesure de contester utilement ces décisions, puisqu'ils font valoir des griefs en relation avec la situation du projet en zone de danger d'effondrement, l'emplacement en limite de propriété de deux niveaux en sous-sols, l'aménagement de places de stationnement et d'espaces de stationnement destinés aux cycles sur l'assiette d'une servitude de restriction de bâtir et de dépôts dont bénéficie leur bien-fonds, ainsi que la non-conformité du projet avec les dispositions de la réglementation communale régissant la zone de verdure, la distance aux limites, le nombre d'étages, les ouvertures dans les combles, la toiture et sous l'angle de l'esthétique. Dans sa réponse, la Municipalité a exposé de manière circonstanciée les dispositions légales et les motifs sur lesquels elle se fonde pour retenir que le projet est conforme à la réglementation applicable. L'ECA s'est par ailleurs déterminé au sujet de l'étude géotechnique réalisée. Les recourants ont par la suite encore pu se prononcer à propos de la réponse de la Municipalité et des observations de l'ECA. Les parties ont de plus eu l'occasion de préciser leurs arguments et de s'expliquer à l'occasion de l'audience qui s'est tenue le 7 décembre 2016. Par conséquent, si la décision contestée n'était pas suffisamment motivée, la violation du droit d'être entendu des recourants a toutefois été réparée dans le cadre de la présente procédure de recours, étant précisé que la Cour de droit administratif et public dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 98 LPA-VD).

E. 3

Les recourants reprochent à la Municipalité de ne pas leur avoir transmis le courrier du 17 décembre 2015 auquel le permis de construire renvoie. a) Selon l'art. 114 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), 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. D'après l'art. 116 al. 1 LATC, les auteurs d'oppositions motivées sont 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.2015.0305 du 26 octobre 2016 consid. 1; AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 2 et les arrêts cités; AC.2013.0388 du 19 décembre 2014 et les arrêts cités; ATF 1C_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.1 et 2.3). La décision de délivrer l'autorisation de construire et la décision de lever les oppositions doivent en principe intervenir simultanément (arrêt AC.2016.0035 précité consid. 2; ATF 1C_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2; 1C_445/2014 précité consid. 2.3). L'art. 116 LATC n'est toutefois pas violé lorsque les recourants, même s'ils se sont vus communiquer les décisions levant leurs oppositions sans le permis de construire, ont été avisés de l'existence de ce dernier et ont pu ou auraient pu en prendre connaissance et se déterminer à ce propos, et que le principe de la coordination matérielle a été respecté (cf. art. 25a al. 2 let. d de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]; arrêts AC.2014.403 du 14 décembre 2016 consid. 2c; AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 2b; AC.2015.0328 du 4 octobre 2016 consid. 2b; AC.2015.0082 du 29 septembre 2015 consid. 2b; ATF 1C_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2). b) En l'occurrence, les décisions aux termes desquelles la Municipalité a levé les oppositions et la

décision par laquelle elle a délivré le permis de construire ont été prises simultanément, de sorte que le principe de la coordination matérielle a été respecté. Les opposants au projet ont en outre reçu le permis de construire en même temps que les décisions levant leurs oppositions. Quant à la lettre du 17 décembre 2015, elle figure au dossier de la Municipalité et pouvait par conséquent être aisément consultée pendant le délai de recours. Elle ne contient par ailleurs aucune condition autre que celles relatives au paiement des frais du permis de construire et de diverses taxes. Elle rappelle que le permis est subordonné à la stricte observation des prescriptions émises par les autorités cantonales, lesquelles sont connues des recourants puisque la synthèse CAMAC leur a été notifiée. On ne saurait donc retenir dans ces circonstances un vice de procédure propre à justifier l'annulation de la décision attaquée.

E. 4

Du point de vue formel, les recourants invoquent encore le fait que le permis de construire n'a pas été délivré à la propriétaire de la parcelle n° 748. a) D'après l'art. 104 al. 4 LATC, le permis de construire est personnel. La municipalité est avisée sans délai en cas de changement de titulaire. Selon la jurisprudence, l'objectif de cette disposition est surtout de permettre à la municipalité de connaître le titulaire du permis avant et pendant les travaux. Le permis de construire est donc transmissible (arrêts AC.2009.0276 du 23 avril 2010 consid. 1a et l'arrêt cité; AC.2008.0319 du 22 avril 2009 consid. 4; Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, LAT - OAT - LATC - RLATC annotés, 4 e éd. 2010, ad. art. 104 al. 4 no 4.1). b) Contrairement à ce que la Municipalité indique, le permis de construire n'a pas été délivré à la propriétaire actuelle de la parcelle. Il a été établi au nom de la société F._____, qui n'est plus propriétaire de la parcelle n° 748 depuis le 18 août 2015, date de son acquisition par la société E._____. Dans la mesure où le permis de construire est transmissible, ce changement de propriétaire demeure cependant sans incidence sur la validité du permis et ne justifie pas l'annulation des décisions attaquées.

E. 5

Sur le fond, les recourants relèvent que le projet est situé en zone de danger moyen sur la carte des dangers d'effondrements et que leurs parcelles et celle de la constructrice sont sujettes à affaissement, un brusque et rapide affaissement s'étant d'ailleurs produit en 1984, pour des raisons demeurant largement inexplicées. Selon eux, la réalisation du projet risque de réactiver ce phénomène. Ils font valoir que ni l'ECA ni la DGE n'ont examiné cette problématique et que les mesures préconisées dans le rapport d'étude géotechnique, dont le permis de construire n'impose pas la mise en œuvre, sont largement insuffisantes puisqu'elles ne garantissent pas la sécurité des immeubles voisins. Ils requièrent une expertise afin de déterminer les risques actuels d'effondrement en lien avec la construction projetée et les dispositions constructives propres à pallier ces risques et à garantir l'intégrité des immeubles voisins. Selon ses déterminations, reproduites ci-dessus (cf. supra F), l'ECA s'en remet à dire de justice sur la question de savoir si les risques d'effondrements dolinaires sont à considérer comme des mouvements de terrain au sens de l'annexe II RLATC et sont donc soumis à autorisation spéciale; il précise, le cas échéant, les exigences qui devraient être fixées dans le permis de construire afin de garantir la stabilité de la construction. Il ajoute que les conséquences de travaux de terrassement liés à des fouilles sont d'origine anthropique et ne relèvent pas de sa compétence. Selon leur mémoire complémentaire et leurs déclarations lors de l'audience, les recourants font encore valoir qu'une autorisation

spéciale de l'ECA est nécessaire, les phénomènes d'effondrements devant être traités de la même manière que les glissements de terrain. Ils contestent l'étude géotechnique réalisée, aux motifs qu'elle ne traite que des tassements, mais pas des risques d'effondrements, et qu'elle n'examine pas les conséquences du projet sur les parcelles voisines. Ils maintiennent en outre leur demande d'expertise tendant à déterminer si le projet présente des risques pour les constructions voisines et, le cas échéant, à en préciser l'ampleur. En audience, l'ECA a indiqué qu'il souhaitait désormais se prononcer au sujet des risques d'effondrements, étant donné que les cartes des dangers ont été distribuées aux communes. Il a confirmé que son autorisation comprendrait, le cas échéant, les conditions figurant dans ses déterminations. Il a ajouté que l'expertise géotechnique réalisée était suffisante et qu'il n'avait pas de raison de la remettre en cause. a) Il convient d'examiner en premier lieu si une autorisation spéciale de l'ECA est nécessaire s'agissant du danger d'effondrements (dolines). aa) En vertu de l'art. 104 LATC, avant de délivrer le permis de construire, 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 (al. 1). Elle vérifie si les autorisations cantonales et fédérales préalables nécessaires ont été délivrées (al. 2). Selon l'art. 113 LATC, dans les cas prévus à l'art. 120 LATC et dans tous ceux où l'autorisation ou l'approbation cantonale est requise, la municipalité transmet la demande d'autorisation et les pièces annexes aux départements intéressés, avant l'ouverture de l'enquête publique (al. 1). D'après l'art. 75 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1), le permis ne peut être délivré par la municipalité avant l'octroi de l'autorisation spéciale cantonale (al. 1). Le permis indique les autorisations spéciales délivrées par l'Etat et reprend les conditions particulières posées par celles-ci pour l'exécution de l'ouvrage (al. 2). L'art. 120 LATC a la teneur suivante: 1 Indépendamment des dispositions qui précèdent, ne peuvent, sans autorisation spéciale, être construits, reconstruits, agrandis, transformés ou modifiés dans leur destination: [...] b. les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages causés par les forces de la nature; c. sous réserve de l'alinéa 2, les constructions, les ouvrages, les entreprises et les installations publiques ou privées, présentant un intérêt général ou susceptibles de porter préjudice à l'environnement ou créant un danger ou un risque inhérent à leur présence ou à leur exploitation, faisant l'objet d'une liste annexée au règlement cantonal; cette liste, partie intégrante de ce dernier, indique le département qui a la compétence d'accorder ou de refuser l'autorisation exigée.[...] [...] L'annexe II RLATC énumère la liste des ouvrages, activités, équipements et installations qui doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une approbation par l'autorité cantonale. Sous les rubriques " Données générales ", " Situation de la construction dans le terrain " figure la mention des " Constructions situées dans une zone de danger lié aux crues, aux mouvements de terrain ou aux avalanches ou sur des sols sensibles à l'activité sismique " (p. 1). bb) La jurisprudence n'a jusqu'ici pas eu l'occasion de trancher la question de savoir si les risques d'effondrements karstiques devaient être pris en compte dans le cadre des dangers naturels justifiant une autorisation spéciale au sens de l'art. 120 LATC. L'annexe II RLATC, citée ci-dessus, mentionne les " mouvements de terrain " mais pas les glissements de terrain. Toutefois, comme le confirment les déterminations de l'ECA du 14 mars 2016, les glissements de terrain font néanmoins l'objet d'une décision cantonale spéciale assortie de diverses exigences lorsqu'ils sont répertoriés de niveau de danger moyen. En outre, les cartes des dangers naturels établies par la Direction générale de l'environnement sur la base des art. 6 LAT et 34 LATC comprennent

les zones liées aux risques d'effondrements. Il résulte de ce qui précède que les risques d'effondrements doivent être assimilés à des mouvements de terrain au sens de l'annexe II RLATC. Il s'ensuit qu'une construction située dans une zone de danger d'effondrement est soumise à une autorisation spéciale au sens de l'art. 120 LATC. Cela étant, la parcelle n° 748 du cadastre de Bex, destinée à accueillir le projet litigieux, est située en bonne partie en zone de danger moyen selon la carte des dangers d'effondrements. Les parcelles voisines des recourants sont situées en zone de danger moyen de faible intensité s'agissant de la parcelle n° 749 et en zone de danger faible pour la parcelle n° 747 (informations résultant du Guichet cartographique cantonal). Cette situation a amené le bureau d'ingénieurs consulté à préconiser, suite à l'étude géotechnique réalisée, diverses mesures constructives lors de la réalisation du projet ainsi qu'un suivi géotechnique (cf. ch. 6 du rapport, supra D). L'ECA a de plus considéré que les mesures recommandées devraient constituer des conditions du permis de construire (cf. déterminations du 14 mars 2016). On se trouve donc dans une situation de risque visée par l'art. 120 al. 1 let. b LATC, selon lequel les constructions nécessitant des mesures particulières de protection contre les dommages causés par les forces de la nature nécessitent une autorisation cantonale spéciale. Il résulte par ailleurs du Guide pratique intitulé " Prise en compte des dangers naturels dans l'aménagement du territoire et les permis de construire, Partie III – Permis de construire ", édité en novembre 2014 par la Direction générale de l'environnement, Division géologie, sols et déchets, en collaboration avec l'ECA, qu'une " autorisation spéciale est requise pour tout projet localisé en secteur de dangers selon la carte à disposition, indépendamment du niveau de danger, de l'ampleur du projet ou des travaux envisagés " (ch. 1.1). Compte tenu de ces éléments, il incombait donc à l'ECA de se prononcer au sujet du danger d'effondrements dans une décision spéciale. Le recours doit partant être admis sur ce point. Les décisions du 17 décembre 2015, à teneur desquelles la Municipalité de Bex a levé les oppositions et délivré le permis de construire, doivent être annulées et le dossier renvoyé à l'autorité intimée pour qu'elle complète la procédure en requérant une décision spéciale de l'ECA, respectivement un complément à sa décision, puis qu'elle statue à nouveau à l'issue de cette procédure. b) Les recourants contestent par ailleurs le rapport relatif à l'étude géotechnique réalisée et sollicitent la mise en œuvre d'une expertise. aa) L'art. 89 LATC, sous la note marginale qualité du site, est libellé comme il suit: 1 Toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement, indépendamment 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.2015.0243 du 30 mai 2016 consid.4a et les arrêts cités; AC.2014.0055 du 24 novembre 2015 consid. 4a; AC.2014.0054 du 28 septembre 2015 consid. 5a). De jurisprudence constante, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales. En principe, les investigations et les travaux nécessaires à la

réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage; 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 ainsi 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.2015.0243 précité consid.4a et les arrêts cités; AC.2014.0055 précité consid. 4a; AC.2014.0054 précité consid. 5a). Dans une affaire dans laquelle les recourants mettaient en doute la constructibilité de la parcelle en présence de dolines, la Cour de droit administratif et public a par ailleurs jugé que le rapport géologique produit par le constructeur était suffisant, le permis de construire devant néanmoins être subordonné au respect des exigences contenues dans ce rapport (arrêt AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 consid. 4). Dans cette même affaire, il a également été rappelé que la prévention contre des dommages liés à des travaux, notamment de terrassement, relève de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a aucune incidence sur la délivrance du permis de construire (arrêt AC.2010.0353 précité consid. 10 et l'arrêt cité). Un éventuel litige portant sur cette question ressort du droit privé (AC.2010.0228 du 12 janvier 2011 consid. 5). bb) Bien que la Municipalité n'était en principe pas tenue d'exiger un rapport géologique en l'occurrence, une étude géotechnique a été effectuée par un bureau d'ingénieurs mandaté par la constructrice et le rapport relatif à cette étude a été versé au dossier municipal. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'étude géotechnique effectuée traite du risque d'effondrement. Il est en effet question dans le rapport précité de l'affaissement survenu en 1984 et du danger d'effondrement sur la parcelle concernée par le projet (cf. notamment ch. 1.2, 2.1, 2.2 et 3.1). De plus, selon les conclusions de ce rapport, ni la constructibilité du terrain sur lequel il est prévu d'implanter le projet litigieux ni la réalisation de ce projet ne sont remises en question pour autant que certaines précautions soient prises. Les auteurs du rapport ont en conséquence émis diverses recommandations à la constructrice (cf. ch. 6, supra D). L'ECA a de surcroît confirmé en audience que cette étude géotechnique est suffisante et qu'il n'a pas de raison de la remettre en cause. Il incombera en outre à cette autorité, qui doit encore se prononcer sur les dangers d'effondrements dans une décision spéciale (cf. consid. 5a supra), de préciser les exigences dont il entend assortir son autorisation et d'intégrer à sa décision, le cas échéant, les mesures préconisées selon le rapport d'étude géotechnique précité dont il considère qu'elles doivent faire partie intégrante du permis de construire (cf. déterminations du 14 mars 2016). Dans ces circonstances et en regard des exigences légales et des observations de l'ECA, autorité spécialisée, le Tribunal de céans ne voit pas de raison de donner suite à la réquisition des recourants tendant à la mise en œuvre d'une expertise. Cette mesure aurait en outre principalement pour objectif de déterminer si le projet présente des risques pour les constructions voisines ainsi que d'en préciser l'ampleur. Or, comme l'ECA l'a d'ailleurs rappelé, les potentiels dommages liés à des travaux, en particulier aux travaux de terrassement, relèvent de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'ont aucune incidence sur la délivrance du permis de construire.

E. 5.4

et 6). Ce grief doit donc être rejeté.

E. 6

Les recourants font en outre valoir que la constructrice n'est au bénéfice d'aucun titre juridique lui permettant d'exécuter les travaux en sous-sol en limite de propriété, lesquels impliquent nécessairement une emprise sur la parcelle voisine. En audience, la constructrice a indiqué avoir obtenu la confirmation d'un ingénieur qu'il est possible de réaliser le projet même sans bénéficier d'une servitude. Cela résulte aussi du rapport d'étude géotechnique du 8 octobre 2015, qui propose deux alternatives dans l'hypothèse où une convention de servitude pour la mise en place de tirants provisoires devait être refusée par les propriétaires des parcelles voisines. Selon le rapport, ces variantes entraîneraient un déroulement plus complexe des travaux, mais la faisabilité du projet ne serait par contre pas remise en cause (cf. ch.

E. 7

Les recourants relèvent que la parcelle n° 747 bénéficie d'une servitude de restriction de bâtir et de dépôts à charge de la parcelle n° 748, dont l'assiette se situe au niveau du décrochement que cette seconde parcelle forme à l'est. La question du respect de la servitude devrait être examinée à titre préjudiciel, étant donné que deux places de stationnement et la majeure partie des espaces destinés aux vélos, prévus sur l'assiette de la servitude, ne pourront pas être réalisés et que le nombre de places de stationnement exigé par le règlement communal ne sera pas respecté. La Municipalité estime qu'il ne lui appartient pas de contrôler le respect de la servitude de droit privé. Elle ajoute que même si deux places de stationnement ne pouvaient être réalisées, le projet, avec 70 places, resterait conforme à l'art. 249 RPE, lequel renvoie aux normes VSS tout en permettant une augmentation mesurée des surfaces de stationnement de façon à ce qu'il y ait environ deux places par logement. a) Selon la jurisprudence, les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent en principe de la compétence du juge civil et il n'appartient ainsi ni à l'autorité administrative ni au Tribunal de céans d'interpréter l'assiette de la servitude de droit privé et d'en contrôler le respect. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du bénéficiaire de la servitude (arrêts AC.2014.0216 du 14 janvier 2015 consid. 6; AC.2012.0375 du 5 novembre 2013 consid. 8; AC.2012.0076 du 30 janvier 2013 consid. 9 et les arrêts cités). La Cour de droit administratif et public a néanmoins jugé que l'examen du respect d'une servitude est justifié lorsque la solution est déterminante pour juger de la conformité du projet litigieux avec la réglementation communale (arrêt AC.2012.0365 du 28 août 2013 consid. 7c; il s'agissait dans cette affaire de savoir si le propriétaire voisin avait valablement donné son accord à la création de l'ordre contigu). L'art. 249 RPE, relatif aux places de stationnement, prévoit par ailleurs ce qui suit: La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement. Elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route, proportionnellement à l'importance de la destination des nouvelles constructions. La proportion est, en règle générale, de 2 places de stationnement ou de 2 garages par logement. Ces emplacements de stationnement sont fixés en retrait des limites de construction. Lorsque l'immeuble compte 3 appartements et plus, 15 % des places de stationnement réalisées doivent être réservés aux visiteurs. [...] Concernant l'application de cette disposition communale, la Cour de droit administratif et public a eu l'occasion de rappeler, dans une affaire dans laquelle les recourants estimaient que le nombre de places de

stationnement était trop important, que les normes VSS ne sont pas des règles de droit qui priveraient de toute portée une norme du droit communal approuvée par l'autorité cantonale. Dans le cas qui lui était soumis, elle avait considéré que la Municipalité, en autorisant une augmentation mesurée des places de stationnement par rapport à la norme VSS, de manière à ce qu'il y ait finalement environ deux places par logement, n'avait pas violé l'art. 249 al. 1 RPE (arrêt AC.2014.0068 du 21 juillet 2014 consid. 5). b) L'art. 249 al. 1 RPE renvoie aux normes VSS, tout en prescrivant que la proportion de places de stationnement est " en règle générale " de deux places par logement. De par son libellé, cette disposition laisse donc une certaine marge de manœuvre à la Municipalité. Aussi, quand bien même les deux places de stationnement à l'aire libre situées sur l'assiette de la servitude de restriction de bâtir et de dépôts à charge de la parcelle n° 748 ne seraient pas réalisées en l'espèce, le projet, avec 70 places de parc pour 36 appartements, s'avérerait conforme à l'art. 249 al. 1 RPE, eu égard à la marge de manœuvre que cette disposition confère à la Municipalité. Il n'y a en conséquence pas lieu d'examiner à titre préjudiciel le respect de dite servitude. Ce grief doit être rejeté. Pour le surplus, s'agissant des aménagements destinés au stationnement des cycles, la constructrice a admis, dans ses déterminations du 4 juin 2015 au sujet des oppositions, leur déplacement dans les sous-sols du bâtiment. Il n'est donc pas nécessaire d'examiner plus avant cette question. Il incombera à la constructrice de modifier son projet en conséquence avant que la Municipalité, dont les décisions sont annulées et à laquelle la cause est renvoyée pour qu'elle complète la procédure (cf. consid. 5a supra), statue à nouveau. A défaut, la Municipalité devra en tenir compte dans sa nouvelle décision.

E. 8

Selon les recourants, le projet violerait par ailleurs sur plusieurs points la réglementation communale. En premier lieu, ils font valoir que la création d'une place de jeux en zone de verdure serait contraire au but de cette zone, destinée à protéger les rives de l'Avançon. Il en irait de même des balcons en façade nord du bâtiment, qui empiètent sur cette zone. Selon la Municipalité, les aménagements de jeux sont illustratifs et mobiles et les espaces arborisés seront conservés conformément à la destination de la zone. Quant aux balcons en façade nord, ils ne seront situés que très partiellement au-dessus de la zone de verdure et ne porteront pas atteinte au but de protection de cette zone. a) Concernant la zone de verdure, l'art. 15 RPPA "Ancien Village" renvoie aux dispositions du règlement du plan d'extension communal et de la police des constructions (ci-après: RPE), approuvé par le Conseil d'Etat le 9 octobre 1985. Les art. 86 ss RPE ont la teneur qui suit: Art. 86 Destination La zone de verdure est destinée à sauvegarder des sites, à créer des cheminements dans la verdure et à conserver des espaces arborisés ou non. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Art. 87 Constructions existantes Les constructions existantes peuvent être entretenues et transformées à l'exclusion de toute modification de gabarit et sans changement de leur affectation. Art. 88 Dérogations La Municipalité peut autoriser de cas en cas des modifications de gabarits, en particulier celles qui découlent d'une démolition partielle. b) A la lecture de l'art. 86 RPE, il apparaît que la zone de verdure poursuit un double objectif de protection, dans la mesure où elle est destinée à sauvegarder des sites, en l'occurrence les rives de l'Avançon, mais également à permettre le délassement, dès lors qu'elle a aussi pour but de conserver des espaces de verdure, arborisés ou non, voire d'y créer des cheminements. En regard de ce second objectif, la Municipalité n'a pas abusé du large pouvoir d'appréciation dont elle dispose dans l'interprétation du règlement communal (cf. not. arrêts AC.2016.0081 du 12 décembre 2016 consid. 3a; AC.2015.0356 du 8 juin 2016 consid. 1c; AC.2015.0055 du 21 janvier 2016 consid. 4c) en retenant que la création

d'une place de jeux (exigence posée à l'art. 250 RPE), dont l'aménagement est possible en maintenant des espaces arborisés vu la surface à disposition, est conforme à la zone de verdure. Il en va en revanche différemment des balcons prévus en façade nord, lesquels, en tant qu'éléments de construction du bâtiment projeté, ne sont pas conformes à la destination de la zone de verdure, caractérisée par l'interdiction de bâtir selon l'art. 86 RPE. Peu importe à cet égard qu'ils se situent à 2.60 m de hauteur. Ils ne sauraient en effet empiéter sur une zone dont ils ne sont pas conformes à l'affectation. Ces balcons ne peuvent par ailleurs pas être autorisés en application des art. 87 et 88 RPE, puisque le bâtiment existant sur la parcelle n° 748 sera démoli en totalité pour faire place à une nouvelle construction. Aussi, il incombera à la constructrice de modifier son projet afin que la construction projetée n'empiète pas sur la zone de verdure, avant que la Municipalité statue à nouveau, respectivement à la Municipalité de tenir compte de cet élément dans la nouvelle décision qu'elle sera appelée à rendre.

E. 9

Selon les recourants, la façade nord-est du bâtiment devrait être considérée comme une façade principale vu l'importance de ce bâtiment, de sorte qu'une distance de 5 m avec la limite de propriété voisine devrait être respectée. a) D'après l'art. 9 RPPA "Ancien Village", qui régit les distances aux limites en zone mixte B: La distance entre une façade non contiguë d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de 5 m au minimum pour les façades principales et de 4 m au minimum pour les façades latérales. [...] Pour le surplus, la longueur des façades n'est pas limitée dans la zone en question. b) Le bâtiment projeté est de forme trapézoïdale. La longueur des façades nord-ouest et sud-est est de 43.35 m, respectivement 40.03 m. La façade nord-est, jouxtant la parcelle n° 747, mesure 28.26 m, la façade sud-ouest 13.74 m. Les façades principales sont donc les façades nord-ouest et sud-est, parallèles à l'Avançon et à la rue de la Servanne. La façade nord-est doit être qualifiée de façade latérale et la construction projetée, qui se situe à 4 m de la parcelle voisine, est conforme à l'art. 9 RPPA. Ce grief doit être rejeté.

E. 10

Les recourants font également valoir plusieurs arguments relatifs à la toiture. Selon eux, le règlement communal interdirait les capteurs solaires sur les bâtiments. L'art. 30 RPPA "Ancien Village", à teneur duquel les capteurs solaires étaient interdits sur les bâtiments, a toutefois été supprimé par le Conseil communal dans sa séance du 1^{er} avril 1992.

E. 11

Les recourants estiment aussi que les ouvertures dans les combles portent atteinte au site et que leur surface dépasse les 2/5 de la longueur du pan du toit. Selon la Municipalité, des ouvertures de type châssis rampants et baies de terrasses sont mieux adaptées à la toiture contemporaine à forte pente prévue par le projet que des lucarnes. Concernant la surface des ouvertures, le dépassement allégué constitue une dérogation particulièrement minime qui peut être tolérée en application du principe de proportionnalité, dès lors qu'il ne porte atteinte à aucun intérêt public ou privé. Il paraît envisageable aussi de supprimer une lucarne sans incidence sur le projet. a) A teneur de l'art. 27 RPPA "Ancien Village", lequel régit les ouvertures dans les combles: Les baies dans les combles doivent être réalisées par des lucarnes. Cependant, la Municipalité peut autoriser d'autres types d'ouvertures si elles ne portent pas atteinte au site. Les largeurs totales des baies additionnées, mesurées hors tout, ne doivent pas dépasser les 2/5 de la longueur du pan du toit. Par ailleurs, l'octroi de

dérogation dans les zones à bâtir est régi par l'art. 85 LATC, qui dispose que: 1 Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. [...] L'art. 3 RPPA "Ancien Village" réserve l'application des dispositions ordinaires du RPE pour tout ce qui n'est pas prévu par le RPPA. L'art. 211 RPE, applicable à toutes les zones, est libellé ainsi: Lorsque la topographie, la forme de la parcelle, les accès, l'intégration au site ou la conception de la construction imposent une solution particulière, la municipalité peut accorder une dérogation de minime importance aux règles sur les constructions autres que celles visées à l'alinéa suivant s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour autrui. Dans les mêmes circonstances, la municipalité peut accorder une dérogation: a) à l'exigence de distance entre un bâtiment et une limite de propriété, à condition que la distance minimale entre bâtiments voisins soit respectée; b) à l'exigence d'une surface minimale de la parcelle, ou du coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, à condition que cette exigence se trouve entièrement remplie par un groupe de parcelles voisines considérées dans leur ensemble. [...] b) En audience le 7 décembre 2015, la Municipalité s'est référée à l'avis de la Commission d'urbanisme. Selon le procès-verbal du 11 mars 2015, dite commission s'est déclarée satisfaite par la variante du projet retenue, notamment " le marquage de la corniche et la mise en place d'ouvertures de type Velux sur les façades principales ". Elle a ajouté que cette solution permettait d'intégrer les panneaux photovoltaïques en toiture. Lors de l'inspection locale à laquelle il a procédé, le Tribunal de céans a par ailleurs constaté l'absence d'uniformité des toitures dans le quartier, avec des ouvertures de différents types et une proportion importante de châssis rampants. Dans ces circonstances, le Tribunal est d'avis que les ouvertures projetées dans les combles en l'espèce ne portent pas atteinte au site et que la Municipalité n'a pas abusé du large pouvoir d'appréciation dont elle dispose dans l'interprétation qu'elle a fait du règlement communal (cf. not. arrêts AC.2016.0081 du 12 décembre 2016 consid. 3a; AC.2015.0356 du 8 juin 2016 consid. 1c; AC.2015.0055 du 21 janvier 2016 consid. 4c) en faisant usage de la possibilité prévue à l'art. 27 RPPA "Ancien Village" d'autoriser d'autres types d'ouvertures que des lucarnes. Cela étant, la largeur totale des ouvertures dans les combles au nord-est du bâtiment, qui représente 11.80 m (10 x 0.78 m et 2 x 2 m) dépasse la proportion maximale autorisée de 2/5 de la longueur du pan de toit, à savoir 11.3 m (2/5 de 28.26 m), la différence étant de 0.5 m. Il s'agit toutefois d'une dérogation minime, qui ne contrevient à aucun intérêt public, ni ne porte atteinte aux droits des voisins. Les recourants ne le prétendent d'ailleurs pas. Cette dérogation mineure pouvait donc être autorisée par la Municipalité.

E. 12

Les recourants font également valoir que la toiture envisagée n'a rien à voir avec les toits des bâtiments érigés sur les parcelles avoisinantes. La Municipalité relève la présence de toits à forte pente dans la zone de l'Ancien Village. Elle ajoute qu'elle a la possibilité de fixer la forme des toitures en application de la réglementation communale et que la forme de la toiture projetée permet une meilleure intégration esthétique s'agissant d'un bâtiment moderne. L'art. 19 RPPA "Ancien Village" auquel se réfère la Municipalité est libellé de la manière suivante: Dans le cadre des prescriptions formulées aux art. 4 à 17, la Municipalité peut fixer l'ordre des constructions, l'implantation, la profondeur des bâtiments, la hauteur à la corniche et au faîte, la forme des toitures, la nature des matériaux, enduits et peintures, les

clôtures et murs extérieurs ou tout autre élément permettant d'obtenir une bonne intégration au site. La Municipalité peut refuser tout projet qui ne respecterait pas les qualités du site. Quant à l'art. 239 let. c RPE, relatif aux toits en pente, invoqué par les recourants, il prévoit que: La pente de la toiture et le matériau de couverture sont analogues à celui de l'ensemble des toitures environnantes. b) Etant donné que la forme des toitures et la nature des matériaux notamment sont régies par l'art. 19 RPPA "Ancien Village", il est douteux que l'art. 239 let. c RPE trouve encore application en l'espèce, en regard de la portée du renvoi de l'art. 3 RPPA "Ancien Village", qui réserve l'application des dispositions du RPE " pour tout ce qui n'est pas prévu " dans le RPPA. Il n'est toutefois pas nécessaire de trancher cette question. En effet, comme mentionné ci-dessus (cf. consid. 11b supra), la Commission d'urbanisme, dont la Municipalité a suivi l'avis, s'est déclarée satisfaite par le projet retenu, après modification de la toiture. A l'occasion de l'inspection locale, le Tribunal de céans a de plus constaté l'absence d'uniformité des toitures aux alentours de la parcelle destinée à accueillir le projet litigieux, s'agissant aussi bien de leur forme que de leur orientation, et cela des deux côtés de l'Avançon. Le Tribunal a également constaté la présence, sur l'autre rive de l'Avançon, d'un immeuble ancien comportant une toiture très pentue dans laquelle sont aménagés deux niveaux d'habitation. En présence de constructions environnantes aux toitures hétéroclites, il apparaît que la toiture prévue pour le bâtiment projeté ne porte pas atteinte au site du fait sa forme, de sa pente ou de son orientation et que la Municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en l'autorisant.

E. 13

Les recourants contestent par ailleurs le nombre de niveaux du bâtiment projeté. Selon eux, aucun élément objectif ne permet de justifier la construction d'un quatrième niveau sous la corniche au vu des constructions existantes dans la zone et de la modification envisagée de l'art. 10 RPPA. En audience, ils ont encore fait valoir que la construction prévue choque du fait de son volume et de l'absence de progression lorsque l'on arrive depuis l'aval de la rue de la Servanne, à l'ouest de la parcelle n° 748. Du point de vue de la Municipalité, l'art. 10 RPPA permet la réalisation de trois ou de quatre niveaux habitables sous la corniche et le projet, avec quatre niveaux sous la corniche, répond à l'objectif de densification des centres.

a) Il convient de relever, à propos de la " modification envisagée " de l'art. 10 RPPA "Ancien Village" invoquée par les recourants, que ceux-ci semblent se référer à la nouvelle rédaction de cette disposition adoptée par le Conseil communal dans sa séance du 1^{er} avril 1992. L'art. 10 RPPA "Ancien Village", relatif au nombre de niveaux en zone mixte B, a la teneur qui suit: Le nombre de niveaux est limité à trois sous la corniche, plus un niveau habitable dans les combles, toutefois, la Municipalité peut autoriser un quatrième niveau sous la corniche pour autant qu'une bonne intégration au site et à l'environnement bâti soit assurée. b) En l'espèce, l'inspection locale mise en œuvre a permis au Tribunal de constater la présence d'un immeuble de quatre niveaux sous les combles le long de la rue de la Servanne en direction de l'est, en zone de l'Ancien Village, ainsi que d'un immeuble ancien comportant trois niveaux sous une toiture pentue dans laquelle sont aménagés deux niveaux supplémentaires de l'autre côté de l'Avançon. Le Tribunal a également constaté que plusieurs immeubles d'une hauteur de trois à quatre niveaux sont situés dans le bourg sur l'autre rive de l'Avançon. Par ailleurs, si le Tribunal a pu observer la présence de villas de l'autre côté de la rue de la Servanne ainsi que dans le prolongement de cette rue à l'ouest de la parcelle n° 748, ces constructions sont toutefois situées en zone d'habitat à moyenne densité, respectivement en zone d'habitat à faible densité, la parcelle n° 748 se situant en bordure de la zone de l'Ancien Village. Ainsi, si le quartier n'est pas homogène s'agissant du

nombre de niveaux des constructions, il comporte néanmoins plusieurs bâtiments de quatre niveaux sous les combles en zone de l'Ancien Village. Dans ces circonstances, la position de la Municipalité, qui a autorisé la construction litigieuse en application de l'art. 10 RPPA "Ancien Village", considérant donc qu'elle s'intègre au site et à l'environnement bâti, apparaît tout à fait soutenable, en regard du fait que la zone de l'Ancien Village comporte plusieurs constructions de quatre niveaux. Cette interprétation ne saurait en outre être remise en cause par la présence de villas dans le prolongement de la rue de la Servanne à l'ouest de la parcelle n° 748, dès lors que ces constructions sont situées en zone d'habitat à faible densité. La juxtaposition de zones distinctes offrant des possibilités de construire différentes, du point de vue notamment du nombre de niveaux et de la hauteur des bâtiments, a en effet nécessairement pour conséquence que des bâtiments présentant des volumes différents peuvent être érigés dans chacune de ces zones. Le grief relatif au nombre de niveaux doit donc aussi être rejeté.

E. 14

Les recourants invoquent encore la clause d'esthétique, en particulier les art. 2, 227 et 229 RPE. Selon eux, la réglementation communale impose des exigences strictes en matière d'intégration des bâtiments dans la zone de l'Ancien Village. Or, le projet, du fait de sa hauteur et de sa longueur, ne respecterait pas le bâti existant, la rue de la Servanne comprenant essentiellement des villas et des petites constructions. Du point de vue de la Municipalité, le projet doit être accepté sous l'angle de l'esthétique. Son volume est conforme à la réglementation communale et le quartier ne présente pas des qualités esthétiques remarquables qui seraient mises en péril. a) L'art. 86 LATC prévoit que: 1 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. 2 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. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. Les art. 227 et 229 RPE ont la teneur suivante: Art. 227 Esthétique La Municipalité prendra toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. [...] Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affichages, etc. de nature à nuire à l'aspect d'un lieu sont interdits. [...] Art. 229 Constructions en désaccord avec le site Sont interdites les constructions dont le volume, l'échelle, la forme ou les matériaux (par exemple: chalet, chaumière, château, mobil-home) sont en désaccord manifeste avec le mode de construction de la majorité des bâtiments existants dans le secteur. Selon la jurisprudence, 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 115 Ia 114 consid. 3d; 115 Ia 363 consid. 3b). 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 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; ATF 1C_36/2014 du 16 décembre 2014 consid. 3.2; 1C_171/2014 du 24 septembre 2014 consid. 2.1.4). 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. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; 101 Ia 213 consid. 6c; ATF 1C_36/2014 précité consid. 3.2; 1C_171/2014 précité consid. 2.1.4). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD). Ainsi, 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 (arrêts AC.2016.0216 du 8 février 2017 consid.3b; AC.2015.0343 du 31 août 2016 consid. 2b; AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0228 du 22 juillet 2014 consid. 8b et les arrêts cités pour un cas concernant la Commune de Bex). b) Les recourants invoquent en vain l'art. 2 RPE. Cette disposition n'est plus applicable depuis l'entrée en vigueur du PPA "Ancien Village", en vertu de l'art. 1 RPPA "Ancien Village" et de la mention figurant sous le titre "Zone de l'Ancien Village" dans le RPE lui-même. Au surplus, comme cela a déjà été relevé ci-dessus (cf. consid. 13b supra), les constructions dans le quartier dans lequel il est prévue d'implanter le projet litigieux ne sont pas homogènes, s'agissant de leurs dimensions et de leur aspect. Le Tribunal a par ailleurs pu constater la présence de plusieurs bâtiments de quatre niveaux en zone de l'Ancien Village, en particulier un immeuble de quatre niveaux sous les combles le long de la rue de la Servanne, en direction de l'est depuis la parcelle n° 748. Certes, l'art. 229 RPE, à teneur duquel sont interdites les constructions dont le volume, l'échelle, la forme ou les matériaux sont en désaccord avec le mode de construction de la majorité des bâtiments existants dans le secteur, impose des exigences spécifiques en matière d'intégration des nouvelles constructions. Selon la lettre de cette disposition, le désaccord entre un projet et les constructions existantes doit cependant être "manifeste", c'est-à-dire s'imposer avec évidence, ce que corroborent les exemples énumérés par cette disposition. Or, il ne saurait être question d'un désaccord manifeste entre une nouvelle construction prévue et celles existantes situées dans des zones distinctes dont le potentiel constructible est inférieur s'agissant du volume autorisé des constructions (cf. arrêt AC.2013.0228 du 22 juillet 2014 consid. 8c), soit en l'occurrence en zone d'habitat à moyenne densité au sud et en zone d'habitat à faible densité à l'ouest de la parcelle n° 748 dans le prolongement de la rue de la Servanne. Quant à la zone de l'Ancien Village dans laquelle s'implantera la construction litigieuse, elle n'est pas homogène s'agissant du volume et de l'aspect des constructions, dont certaines ont au demeurant quatre niveaux plus des combles. Dans ces circonstances, le Tribunal de céans ne voit pas de raison de s'écarter de l'appréciation de la Municipalité, qui a considéré que le site ne présente pas des qualités esthétiques qui seraient mises en péril par le projet, vu le large pouvoir dont cette autorité dispose en matière d'esthétique des constructions. Ce grief doit aussi être rejeté.

E. 15

Les recourants requièrent finalement le contrôle incident du plan d'affectation de la Commune de Bex, motif pris de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la loi

fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) le 1^{er} janvier 2014 et du fait que la zone à bâtir de la Commune de Bex est surdimensionnée. a) L'art. 15 al. 2 LAT exigeant que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites ne contient pas d'interdiction de construire immédiatement applicable pour les communes concernées (ATF 140 II 25 consid. 4.3 a contrario). Le Tribunal fédéral a par ailleurs confirmé que même si la dernière révision de la LAT a pour finalité de mettre un frein au mitage du territoire, notamment par la réduction des zones à bâtir surdimensionnées, ce but doit en principe être atteint par l'adaptation des plans directeurs cantonaux aux prescriptions fédérales, dans le délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la révision (soit le 1^{er} mai 2019; art. 38a al. 1 LAT). Jusqu'à l'approbation de cette adaptation par le Conseil fédéral, les dispositions transitoires interdisent l'augmentation de la surface totale des zones à bâtir légalisées dans le canton concerné (cf. art. 38a al. 2 LAT); dans l'intervalle, elles ne prohibent en revanche pas la mise en oeuvre d'une planification conforme à la LAT (ATF 1C_461/2015 du 9 décembre 2015 consid. 4.2). Quant à la Cour de droit administratif et public, elle a eu l'occasion de constater que dans la période de cinq ans précédant la modification du plan directeur cantonal, la seule exigence qui est posée par les nouvelles dispositions de la LAT est que la surface totale des zones à bâtir n'augmente pas. En revanche, les nouvelles dispositions de la LAT entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014 ne remettent a priori pas en cause le droit des propriétaires d'obtenir un permis de construire pour un projet conforme à un plan d'affectation en vigueur (AC.2014.0354 du 21 juin 2016 consid. 5c; AC.2014.0314 du 4 septembre 2015 consid. 10d; voir aussi AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 1b et AC.2014.0013 du 2 novembre 2015 consid. 3d). Récemment, la Cour de droit administratif et public a en outre jugé que l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la LAT ne constitue pas, à elle seule, pour les communes pour lesquelles la zone à bâtir est surdimensionnée, une modification sensible des circonstances au sens des art. 21 al. 2 LAT. Une autre solution reviendrait à permettre le blocage de la totalité, ou peu s'en faut, des surfaces en zone à bâtir non encore construites des communes concernées. Toute personne voisine d'un terrain en zone à bâtir pourrait en effet utilement tenter de faire échec à un projet de construction, actuel ou envisagé, en requérant d'ores et déjà l'abandon ou la suspension de la planification en vigueur, ce qui n'est pas concevable. La Cour a par ailleurs considéré qu'il n'y avait pas lieu de présumer des choix à venir du planificateur communal quant à l'identification des surfaces qui devront être déclassées cas échéant (arrêt AC.2014.0354 du 21 juin 2016 consid. 5c). b) Le grief des recourants tendant à un contrôle du plan d'affectation dans le cadre de la présente procédure doit partant être rejeté. Ce d'autant que la Municipalité a précisé en audience, à propos de la conformité de la planification à la LAT, que la zone réservée se situe en dehors du périmètre du centre de la localité de Bex et que ce périmètre n'est pas concerné par une réduction des droits à bâtir.

E. 16

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation des décisions de la Municipalité de Bex du 17 décembre 2015, par lesquelles cette autorité a levé les oppositions et délivré le permis de construire. La cause est renvoyée à l'autorité intimée afin qu'elle complète la procédure puis qu'elle statue à nouveau. Selon les art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. D'après la jurisprudence toutefois, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, 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 (arrêts

AC.2015.0232 du 26 septembre 2016 consid. 5; AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 8 et l'arrêt cité; AC.2015.0098 du 10 juin 2016 consid. 5). Les frais de justice seront supportés par la constructrice (art. 49 al. 1, 52 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Les recourants, qui obtiennent gain de cause en ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens, à la charge de la constructrice (art. 55 al. 1 et 2, 91 et 99 LPA-VD). Vu l'issue du litige, la Commune n'a pas droit à des dépens (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Il en va de même de l'ECA (art. 52 al. 1, 56 al. 3, 91 et 99 LPA-VD).

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