

VD_OMNI AC.2017.0067 vom 6. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0067

FR: VD_OMNI AC.2017.0067 du 6 décembre 2017

IT: VD_OMNI AC.2017.0067 del 6 dicembre 2017

Regeste

A. _____ /Municipalité d'Oron, B. _____, Service du développement territorial |
Recours contre les permis de construire délivrés pour une maison avec garage ("lot B") et une villa avec couvert à voitures ("lot C"), alors que la municipalité avait annoncé son intention de créer une zone réservée interdisant toute nouvelle construction dans un périmètre comprenant la parcelle litigieuse. Zone réservée mise à l'enquête pendant la procédure de recours devant la CDAP. Pas de violation de l'art. 79 LATC, la mise à l'enquête du projet de planification après le dépôt du recours ne permettant pas à la CDAP d'annuler les permis de construire en application de cette disposition (confirmation de jurisprudence). Pas d'abus par la municipalité du large pouvoir d'appréciation conféré par l'art. 77 LATC compte tenu des circonstances, la parcelle étant située dans un environnement déjà bâti et la CDAP ne disposant en l'état d'aucune indication quant aux secteurs qui pourraient être déclassés et selon quels critères (c. 2 et 3). Le recourant ne démontre par ailleurs pas que les conditions posées par la jurisprudence pour remettre exceptionnellement en cause la validité du plan des zones dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire seraient réunies, rien ne permettant de plus d'affirmer que la parcelle concernée se prêterait à un "dézonage" dans le cadre de la future réduction de la zone communale constructible (c. 4). Rejet du recours sur ces points.

Erwägungen

E. 1

A titre de mesures d'instruction, le recourant requiert production en mains de la municipalité de tous documents relatifs au surdimensionnement de la zone à bâtir de la Commune d'Oron et aux échanges entre le SDT et l'autorité communale sur cette problématique et sur le redimensionnement de cette zone, ainsi que du calendrier et de tous documents relatifs à l'élaboration de la zone réservée et de son règlement. La constructrice requiert pour sa part qu'il soit procédé à l'audition des parties dans le cadre d'une audience. a) Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al.

E. 1.1

p. 963). Ainsi, le nouvel art. 15 LAT a essentiellement codifié la jurisprudence et la pratique, mais la modification de la LAT apporte certaines innovations telles que l'exigence de plans directeurs contenant les stratégies de répartition des zones à bâtir et le calcul supposé plus précis des surfaces en fonction des besoins (ATF 141 II 393 consid. 2; Alexandre Flückiger, La création et le dimensionnement des zones à bâtir: enjeux et méthodes, Révision 2014 de la LAT - Faire du neuf avec du vieux?, 2015, p. 81). Les nouvelles règles de la LAT relatives au redimensionnement des zones à bâtir auraient permis de mettre en évidence d'importants décalages entre les exigences légales prévalant déjà sous l'ancien droit et les dimensions effectives des zones à bâtir (TF 1C_568/2014 -

1C_576/2014 du 13 janvier 2016 consid. 7.2; Message, FF 2010 959, ch. 1.1 p. 963, ch. 2.3.4 p. 980, ch. 2.6 p. 987 et ch. 3.2 p. 988). Les dispositions transitoires du nouveau droit sont prévues par l'art. 38a LAT, qui impose aux cantons d'adapter leurs plans directeurs à l'art. 8a al. 1 LAT dans les cinq ans - à savoir jusqu'au 1^{er} mai 2019 - (al. 1) et prévoit que la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné jusqu'à l'approbation du PDCn adapté en conformité avec l'art. 8a LAT (al. 2; voir aussi les art. 5a al. 4 et 52a de l'ordonnance du Conseil fédéral du 2 avril 2014 entrée en vigueur le 1^{er} mai suivant). b) Au niveau cantonal, le PDCn entré en vigueur le 1^{er} août 2008 a incité les communes, dont les réserves en zone à bâtir dépassaient au moins deux fois les besoins pour les quinze années suivant l'entrée en vigueur du plan, à modifier leur PGA dans un délai échéant le 31 juillet 2018, dans le sens d'une réduction des zones à bâtir (PDCn 2008, mesures A11 et A12). Le PDCn 2008 a fait l'objet d'une première adaptation entrée en vigueur le 1^{er} décembre 2011, puis d'une deuxième adaptation entrée en vigueur le 15 juin 2012 (une adaptation ponctuelle 2 bis est encore entrée en vigueur le 15 juin 2013) portant la même recommandation. Les adaptations ont ainsi confirmé, avant même l'entrée en vigueur des modifications de la LAT le 1^{er} mai 2014, la volonté des autorités cantonales portant sur la réduction des zones à bâtir manifestement surdimensionnées. Le 14 mai 2014, le Canton de Vaud a édicté une "Directive d'application de l'art. 52a de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire" concernant la création de nouvelles zones à bâtir durant la période transitoire précédant l'approbation du nouveau PDCn par le Conseil fédéral. A également été rédigée une directive intitulée "Mise en œuvre de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée. Réponses aux principales questions concernant la période transitoire", ainsi qu'une "Marche à suivre" par les communes pour établir le bilan de leurs réserves en zone à bâtir (d'habitation et mixte), dans un délai au 31 octobre 2014. Selon ces documents, la création de nouvelles zones à bâtir était autorisée dans la mesure où, prises ensemble, elles n'excédaient pas la taille des surfaces devant être déclassées en vertu de la mesure A12 du PDCn. A cet effet, le département compétent devait établir la liste des communes concernées par la mesure A12 du PDCn et les surfaces à dézoner par commune. Les mesures compensatoires seraient ainsi identifiées, les communes concernées étant invitées à initier sans retard les démarches nécessaires en vue du dézoning ou à tout le moins de la création de zones réservées. La planification en ce sens devait aboutir (soit en être à tout le moins au stade de l'approbation préalable) avant l'adoption du nouveau PDCn, de manière à respecter l'art. 38a al. 2 LAT. Les communes ont dès lors procédé, en exécution du PDCn et de la nouvelle législation fédérale, au bilan de leurs réserves en zone à bâtir (habitation et mixte), qu'elles ont soumis au département en automne 2014. Selon l'état de ces réserves au 29 juin 2015, environ deux tiers des communes vaudoises, dont celle d'Oron, présentent des zones à bâtir surdimensionnées. En octobre 2015, le canton a édicté de nouvelles directives, intitulées "Redimensionnement de la zone à bâtir, Lignes directrices à l'intention des communes vaudoises". Celles-ci recommandent aux communes concernées d'éviter une péjoration de la situation existante durant la procédure de redimensionnement des zones à bâtir; elles préconisent à cet effet l'établissement de zones réservées (art. 46 LATC) et le refus des permis de construire compromettant une planification envisagée (art. 77 LATC). Une troisième adaptation du PDCn est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016, confirmant la recommandation de réduction précitée, adressée aux communes dont les réserves en zone à bâtir dépassent au moins deux fois les besoins pour les quinze années suivant l'entrée en vigueur du plan (mesures A11 et A12). Dans sa séance du 20 juin 2017, le Grand Conseil a

adopté le décret portant adoption de la quatrième adaptation du PDCn. La mesure A11 ("Zones d'habitation et mixtes") prévoit désormais à son al. 1 que les communes évaluent, avant de soumettre au canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre la capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal. Un tableau définit la croissance annuelle maximale par type d'espace. Dans les périmètres des centres locaux, la croissance annuelle maximale est de 1,5 % de la population en 2016. S'agissant des villages et quartiers hors centre, la croissance annuelle maximale est de 0,75 % de la population en 2015. Selon l'al. 2 de la mesure A11, telle qu'adaptée le 20 juin 2017, les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du canton au plus tard cinq ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil. Jusqu'à cette date, les communes peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification. Pour répondre aux besoins à quinze ans, les communes, dans l'ordre, réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement (ch. 1), densifient le territoire urbanisé (ch. 2), mettent en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification (ch. 3). La mesure A12 ("Zones à bâtir manifestement surdimensionnées") a été supprimée. Le Conseil fédéral n'a pas encore approuvé cette quatrième adaptation, si bien qu'elle n'a pas force obligatoire et ne lie pas le tribunal (art. 11 al. 2 LAT). c) En l'espèce, il ressort du rapport 47 OAT relatif au projet de zone réservée qu'Oron fait partie des communes dont la zone à bâtir est surdimensionnée. Le bilan des réserves en zone à bâtir approuvé par le SDT le 5 octobre 2015 fait en particulier ressortir un fort excédent de capacité d'accueil d'habitants par rapport au PCDn (cf. page 12). La commune devra ainsi réduire ses zones à bâtir dans le cadre de la révision de son PGA. Cela étant, il est prévu que les maisons contestées s'implantent dans la zone village, sur un bien-fonds qui est déjà en partie bâti et se situe dans le voisinage de parcelles construites sises tant au nord, au début du chemin de ***** - où se trouve le bâtiment du recourant -, qu'au sud, au début du chemin de *****. En l'état du projet de zone réservée, le tribunal ne dispose d'aucun élément indiquant où pourrait s'appliquer une diminution de la zone à bâtir et selon quels critères les autorités communales envisageraient de procéder au redimensionnement des zones à bâtir. L'élaboration du nouveau plan général d'affectation en est vraisemblablement à ses tous débuts. Dans ces conditions, la municipalité, dans le cadre du pouvoir d'appréciation que lui réserve l'art. 77 LATC, pouvait renoncer à réserver la parcelle en cause pour un éventuel déclassement et délivrer le permis contesté, même si cela entame son capital d'habitants supplémentaires hors périmètre du centre, au demeurant de manière modeste. A noter encore que le recourant soutient, dans son mémoire complémentaire, que le projet Palézieux Plus, qui prévoit la construction de 750 logements, absorberait à lui seul presque entièrement le potentiel de développement de la commune. Mais comme la constructrice l'a relevé, l'analyse de la conformité de ce projet, lancé il y a plus de dix ans, avec les nouvelles dispositions de la LAT et la quatrième adaptation du PDCn ne semble pas encore avoir été faite. Cet élément n'est donc pas déterminant pour statuer sur le recours, qui concerne ici la capacité d'accueil hors des périmètres compacts. 4. Le recourant remet ensuite en cause l'affectation de la parcelle de la constructrice à la zone à bâtir et la validité du plan des zones de Vuibroye. Il relève que les terrains constructibles compris dans le secteur de cette ancienne commune n'ont jamais été utilisés depuis l'adoption du plan par la municipalité le 7 octobre 1980, ce qui démontrerait qu'ils n'ont jamais répondu aux critères de l'art. 15 LAT depuis l'entrée en vigueur de la loi. Il en déduit la nécessité de modifier la

planification actuelle. Le contrôle préjudiciel d'un plan d'affectation entré en force dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire est en principe exclu, à moins que la législation ait changé dans l'intervalle, que le particulier touché n'ait pas pu se rendre pleinement compte de la portée du plan ou qu'il n'ait pas eu la possibilité, effective et concrète, de défendre ses droits dans la procédure d'adoption du plan, ou encore qu'il puisse démontrer que l'intérêt public lié à la limitation contestée a disparu (ATF 135 II 209 consid. 5.1; 131 II 103 consid. 2.4.1; 123 II 337 consid. 3a; TF 1C_318/2014 du 2 octobre 2014 consid. 6.2; arrêt AC.2013.0467 du 15 juillet 2014 consid. 2a), conditions restrictives qui ne sont pas réunies en l'occurrence, ni même invoquées par le recourant. Du reste, le Tribunal fédéral a retenu que lorsqu'un plan d'affectation en vigueur a été établi sous l'empire de la LAT, afin de mettre en œuvre les objectifs et principes de cette législation, il bénéficie d'une présomption de validité (ATF 120 Ia 227 consid. 2c; 118 Ib 38 consid. 4a). Or, tel est le cas du plan des zones de Vuibroye, qui a été approuvé par le Conseil d'Etat le 14 mai 1982, soit postérieurement à l'entrée en vigueur de la LAT, le 1^{er} janvier 1980. De surcroît, rien ne permet encore d'affirmer que le bien-fonds de la constructrice se prêterait à un " dézonage " dans le cadre de la future réduction de la zone constructible de la Commune d'Oron compte tenu, comme on l'a vu (cf. consid. 3c), du projet de zone réservée, qui ne comporte aucune indication concernant les secteurs qui pourraient éventuellement être déclassés, et du stade de développement des études préliminaires du nouveau projet de plan général d'affectation, qui semblent encore à engager.

E. 2

de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1). L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; TF 2C_341/2016 du

E. 3

Le projet doit être adopté par l'autorité compétente dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique.

E. 4

Le département, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois au plus chacun. Le Conseil d'Etat dispose de la même faculté lorsqu'il s'agit d'un plan ou d'un règlement cantonal.

E. 4.2

RCAT). Il définit également la hauteur maximale des constructions dans la zone village, qui est de 7 m à la corniche et de 12 m au faite (art. 5.1 RCAT), et limite la longueur des bâtiments à 30 m (art. 6.2 RCAT). Enfin, il pose à l'art. 6.2 RCAT des règles d'intégration plus précises que la clause générale d'esthétique, applicables spécialement à la zone village, en exigeant que les constructions nouvelles, par leur forme, leur volume, leur proportion,

l'architecture de leurs façades (rythme et forme des percements), leur couleur et les matériaux utilisés, s'insèrent à l'ensemble de façon à former un tout homogène (voir notamment les arrêts AC.2016.0005 du 3 mai 2016 consid. 3e; AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 8d; AC.2012.0238 du 28 mars 2013 consid. 1c; AC.2011.0068 du 27 décembre 2011 consid 1b; AC.2010.0299 du 18 octobre 2011 consid. 3b; AC.2006.0044 du 30 octobre 2006 consid. 3d; et AC.2003.0204 du 21 décembre 2004 consid. 2b). Il est d'ailleurs relativement courant que les réglementations des zones de village comprennent de simples prescriptions dimensionnelles sans faire référence à un indice d'utilisation du sol, avec des règles d'intégration plus poussées que la simple clause générale d'esthétique. L'ensemble de ces prescriptions dimensionnelles et de ces règles d'intégration permet de déterminer la mesure de l'utilisation du sol dans la zone village en fonction des dimensions des parcelles. La zone village de Vuibroye est relativement restreinte et comprend des parcelles qui sont déjà bâties pour l'essentiel, ce qui limite les possibilités d'extension. Ainsi, dans le contexte villageois de Vuibroye, les règles sur les distances aux limites, sur la hauteur des constructions, sur la longueur maximale des bâtiments et sur les exigences d'intégration spécifique permettent de limiter de manière suffisante la mesure de l'utilisation du sol au sens de l'art. 47 al. 1 LATC. La jurisprudence a d'ailleurs précisé que les règles sur l'esthétique donnent un contenu concret à la réglementation de la zone en l'absence de prescriptions dimensionnelles, telles que la longueur ou la hauteur des bâtiments (voir les arrêts AC.2013.0041 du 12 juin 2014 consid. 2c; AC.2007.0217 du 29 août 2008 consid. 4a; et AC.1998.0005 du 30 avril 1999 consid. 2b). Il en va de même en ce qui concerne les coefficients d'utilisation ou d'occupation du sol.

E. 5

Le recourant soutient que la réglementation de Vuibroye ne contiendrait pas de disposition sur le nombre de niveaux des constructions ou sur le coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol (ci-après: CUS ou COS) et qu'elle serait ainsi contraire à l'art. 47 al. 1 LATC, qui prévoit que les plans et les règlements d'affectation doivent notamment fixer les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol. Le plan des zones de Vuibroye a été approuvé par le Conseil d'Etat le 14 mai 1982, soit avant la modification de l'art. 47 al. 1 LATC, adoptée en 1998, qui prévoit que " les plans et les règlements d'affectation fixent les prescriptions relatives à l'affectation des zones et au degré de sensibilité au bruit, ainsi qu'à la mesure de l'utilisation du sol. La mesure de l'utilisation du sol s'exprime par le coefficient d'utilisation du sol, ou par le coefficient de masse, ou par la référence aux volumes construits ou à la génération de trafic, ou par toute autre disposition permettant de la déterminer ". Cette modification n'impose pas de manière exclusive et impérative l'adoption d'un CUS ou d'un COS, mais donne la possibilité d'utiliser tout autre moyen réglementaire permettant de déterminer la mesure de l'utilisation du sol. En l'espèce, le règlement du plan des zones de Vuibroye comporte des prescriptions dimensionnelles pour la zone village. Il fixe en effet les distances à respecter entre un bâtiment et la limite de propriété ainsi qu'entre deux bâtiments sur une même parcelle et comporte des règles sur l'implantation des nouveaux bâtiments sur les parcelles en zone village (art.

E. 6

Le recourant considère que les remblais prévus sur le plan de la façade nord et au droit des façades est et ouest du projet de maison sur le lot B ainsi que du côté est du projet de villa sur le lot C dépasseraient la hauteur maximale autorisée, qui est fixée à 1.00 m par l'art. 7.4 RCAT. a) Concernant le projet de maison avec garage (lot B), il ressort effectivement des

plans d'enquête que l'altitude du niveau du rez-de-chaussée (niveau ± 0.00) est fixée à l'altitude +624.50 m et que celle des remblais autour de la villa se situe à 20 cm environ en-dessous du niveau ± 0.00 du rez-de-chaussée, soit à l'altitude moyenne de 624.30 m. Or, le niveau du terrain naturel sur la façade est se situe à 623.16 m pour l'angle sud-est et à 622.86 m pour l'angle sud-ouest. De plus, la hauteur du remblai à l'angle nord-est du terrain s'élève à 1.80 m et trouve son prolongement sur un mur de soutènement d'une hauteur de 2.00 m. La hauteur des mouvements de terre dépasse très largement la hauteur réglementaire, probablement dans le but de limiter l'excavation et les coûts liés à cette dernière. Le permis de construire mentionne toutefois comme condition particulière que les mouvements de terre ne doivent pas dépasser 1.00 m et que l'altitude du niveau " zéro " de la construction doit ainsi être ramenée à 623.86 m au maximum (cf. chiffre 7.7). La constructrice a fait corriger les plans d'architecte pour y intégrer cette exigence et il résulte de la nouvelle version du 8 mars 2017 que le rez-de-chaussée (± 0.00) sera implanté à une altitude de 623.65 m, ce qui entraîne un enfoncement de la construction dans le sol de 0.85 m et permet de respecter la réglementation en vigueur, car le niveau du remblai se situe à 20 cm environ en-dessous du niveau ± 0.00 et atteindra l'altitude de 623.45 m. Une telle modification ne doit pas faire l'objet d'une nouvelle enquête publique, ni d'une enquête complémentaire. Selon la jurisprudence, en effet, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique qui tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (voir arrêts AC.2011.0143 du 23 décembre 2011 consid. 3a; AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 consid. 1a/aa), pour autant que les modifications en question entrent dans le cadre des adaptations de minime importance prévues par l'art. 117 LATC, ce qui est le cas quand, comme en l'occurrence, elles portent sur des points de détail ou secondaires (arrêt AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 1a et les références citées). Les corrections apportées ne nécessitent pas non plus l'accord des voisins dans la mesure où elles leur sont plus favorables, puisque la construction est enfoncée dans le sol de 0.85 m et que la hauteur est réduite dans cette mesure, de même que la hauteur des mouvements de terre en remblai (RDAF 2009 I 58, n° 75). b) Quant aux remblais prévus sur le lot C, le tribunal constate à la lecture des plans d'enquête qu'ils sont parfaitement réglementaires et que les critiques du recourant à leur sujet sont infondées. Tant la hauteur figurant sur la façade est que celle, plus importante, dessinée sur la façade nord sont clairement inférieures à 1.00 m. Le tribunal ne voit pas en quoi ces plans ne seraient pas lisibles, comme l'affirme le recourant. Les plans des façades est et nord dessinent très clairement les mouvements de terre en remblai ainsi que le niveau du terrain naturel. B. Grieffs relatifs au projet de maison avec garage sur le lot B (AC.2017.0067)

E. 7

Le recourant critique l'implantation de la future maison, qui se trouverait à 5.85 m de la limite projetée au nord avec le lot A, alors que l'art. 4.2 RCAT dispose que la distance à la limite et entre les bâtiments est de 6.00 m au minimum dans la zone village. a) Il est vrai que les plans du dossier de la demande de permis de construire peuvent laisser apparaître que le projet litigieux se trouverait à moins de 6.00 m de la limite avec la parcelle A située au nord et ne respecterait donc pas la distance minimale réglementaire de 6.00 m. Alors que le plan de masse originel indique une distance minimale de 5.94 m avec la limite de parcelle au nord, le plan de masse corrigé mentionne une distance minimale de 6.09 m, ce qui démontre que l'implantation du bâtiment a été légèrement modifiée par un "ripage" de 15 cm en direction du sud. Cette mesure n'est toutefois pas faite perpendiculairement à la

limite de propriété, mais dans le prolongement de la façade est jusqu'à la limite de propriété. La constructrice a produit le 29 juin 2017 un nouveau plan de situation daté du 23 juin 2017, dont il ressort que la façade nord de la maison se trouve désormais à une distance minimale de 6.00 m de la limite de parcelle du lot A, mesurée perpendiculairement à la limite. Le projet a ainsi été rendu conforme aux exigences de l'art. 4.2 RCAT. La nouvelle implantation peut être dispensée d'une nouvelle enquête publique ou d'une enquête complémentaire, au même titre que la modification des remblais, dans la mesure où elle est également assimilée à une modification de minime importance visant à éloigner le bâtiment de la parcelle du recourant afin de répondre aux critiques de ce dernier (cf. en ce sens consid. 6a supra). b) Le recourant relève que le nouveau plan de situation n'est pas muni du sceau de la municipalité et n'a donc pas été validé par cette dernière. Il considère que l'on ignorerait lequel des deux plans de situation fait foi et qu'il y aurait ainsi une contradiction avec les nouveaux plans d'architecte, en violation des exigences de l'art. 69 RLATC. Le tribunal constate toutefois que le plan de situation du 23 juin 2017 confirme les distances aux limites prévues par le plan de masse du 8 mars 2017, que la municipalité a produit avec sa réponse dans laquelle elle indique maintenir sa décision d'octroi du permis de construire. La municipalité ne s'est certes pas prononcée sur le nouveau plan de situation présenté par la constructrice, mais le tribunal ne voit pas pour quelle raison elle s'opposerait à ce document, qui a pour but de situer le terrain à construire dans son environnement sans remettre en cause la conception du projet présentée par l'architecte. Le grief tiré de l'absence de concordance entre le plan de masse modifié et le nouveau plan de situation est ainsi sans fondement. Au demeurant, la différence des distances entre les deux plans résulte seulement du mode de mesure. Le plan de masse mesure la distance dans le prolongement de la façade est et le plan de situation du géomètre mesure la distance perpendiculairement à cette même limite.

E. 8

Le recourant fait ensuite grief à la lucarne projetée sur le pan est du toit de ne pas respecter l'art. 6.5 RCAT. Cette " imposante excroissance " prolongerait selon lui la façade au-delà de la corniche. Elle éventrerait la toiture et en augmenterait le volume de façon importante. La constructrice qualifie pour sa part l'ouverture de " pignon secondaire ", qui ne serait pas prohibé par le règlement communal. a) Pour qu'une ouverture en toiture puisse être reconnue comme pignon secondaire non soumis aux règles sur les lucarnes et sur la hauteur maximale à la corniche, il doit y avoir un véritable décrochement de la façade avec lesdites ouvertures par rapport à la façade principale. Sans réel décrochement par rapport à la façade principale, les excroissances litigieuses doivent respecter les proportions prévues pour les lucarnes (arrêts AC.2015.0064 du 29 février 2016 consid. 6; AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5d/dd; AC.2013.0041 du 12 juin 2014 consid. 4, confirmé sur ce point précis par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 1C_353/2914 du 10 mars 2015 consid. 6). Par exemple, le tribunal a qualifié de pignons secondaires les toitures prévues sur trois corps de bâtiment distincts qui s'avancent en décrochement de la façade principale et dont la profondeur variait entre 2 m pour le premier décrochement, 3.50 m pour le second et présentait une profondeur de 5 m pour le troisième décrochement (arrêt AC.2007.0316 du 2 décembre 2008 consid. 6b). Or, en l'espèce, l'ouvrage litigieux présente un léger décrochement, de 65 cm environ, par rapport à la façade du bâtiment, ce qui ne suffit pas pour admettre le terme de pignon secondaire. Il s'agit donc bien d'un léger décrochement de la façade, qui n'est pas suffisant pour créer un véritable corps de bâtiment secondaire se détachant de la façade principale et ne permet pas de qualifier l'ouverture prévue en toiture de pignon secondaire,

laquelle doit alors respecter les règles communales sur les lucarnes. b) L'art. 6.5 RCAT est libellé dans ces termes: " Dans la mesure du possible, les combles prennent jour sur les façades à pignon. Des petites fenêtres rampantes, type tabatières ou des lucarnes peuvent être aménagées sur le pan des toitures aux conditions suivantes: [...] Lucarnes Les dimensions doivent être réduites au minimum nécessaire selon les règles de la salubrité. La couverture est identique à celle de la toiture. Les joues sont exécutées avec les mêmes matériaux que la couverture ou en cuivre. - hauteur maximum de la face entre la toiture aval et le linteau = 1.00 m - largeur totale additionnée des lucarnes par rapport à la moyenne de la longueur faîte-corniche = 1/3 Les terrasses encastrées dans la toiture ne sont pas autorisées. " La jurisprudence interprète les règlements communaux prévoyant la nécessité de limiter les dimensions des lucarnes et leur impact en toiture comme l'obligation de ne pas dépasser le minimum fixé par les exigences de salubrité, ce qui fait référence à la question de l'éclairage et de l'aération au sens de l'art. 28 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC ([RLATC; RSV 700.11.1]; arrêts AC.2014.0131 du 17 août 2015 consid. 5a; AC.2012.0107 du 10 avril 2013 consid. 3b). Cette disposition prévoit que tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. Dans le cas présent, il ressort des plans au dossier que la lucarne est destinée à éclairer la salle de bains avec WC prévue à l'étage supérieur de la maison, dont la surface habitable est de 8.59 m². La surface éclairante admissible est dès lors de 1.07 m² (1/8e de 8.59 m²), respectivement de 0.57 m² (1/15e de 8.59 m²). Dans le calcul, il convient de tenir compte de l'existence de trois ouvertures en façade, sur l'intégralité du décrochement, soit une fenêtre de 1.59 m² (60 x 265 cm), une fenêtre coulissante de 2.25 m² (85 x 265 cm) et une fenêtre triangulaire de 1.33 m² ([140 x 190 cm] / 2), ainsi que de deux tabatières d'environ 0.56 m² chacune (70 x 80 cm). La surface vitrée totale est de 6.29 m², ce qui est largement supérieur au minimum fixé par les exigences de salubrité et ne permet donc pas de considérer les ouvertures prévues comme des " petites fenêtres rampantes ". Le projet apparaît ainsi contraire à l'art. 6.5 RCAT. On relève de surcroît que la distance entre l'aval de la toiture et le linteau est supérieure à 1.00 m. Le recours doit dès lors être admis sur ce point et la décision entreprise délivrant le permis de construire n° ***** annulée. Il appartiendra à la municipalité de compléter l'instruction puis de rendre une nouvelle décision.

E. 9

Le recourant soutient encore que le dossier de l'enquête publique serait lacunaire car il manquerait le plan des aménagements extérieurs, ce qui démontrerait que la constructrice n'aurait mené aucune réflexion sur l'intégration du projet dans son environnement. a) L'art. 108 al. 2 LATC prévoit que des plans doivent être joints à la demande de permis de construire. Les exigences relatives aux plans et pièces à produire sont fixées au niveau réglementaire, soit à l'art. 69 al. 1 RLATC. La demande doit être accompagnée d'un plan de situation extrait du plan cadastral (ch. 1); des plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étage et combles (ch. 2); des coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (ch. 3); des plans des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier (ch. 8). L'art. 69 al. 2 RLATC dispose que dans tous les autres cas, la demande est

accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés. Il convient de ne pas appliquer de manière excessivement formaliste les dispositions gouvernant la procédure de mise à l'enquête. Ainsi, lorsque des pièces du dossier d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits, en les empêchant de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions. Inversement, une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler, ou que le vice a été réparé en cours de procédure (arrêt AC.2014.0382 du 20 octobre 2015 consid. 3c et les références citées). b) Au niveau communal, l'art. 7 RCAT est libellé comme suit: " 7.1 La plantation de haies, la pose de clôtures ou d'enseignes, la construction de murs et la réalisation de tous aménagements extérieurs doivent être au préalable autorisées par la Municipalité qui peut imposer l'implantation, le dimensionnement, les matériaux et les couleurs de ces aménagements. 7.2 La Municipalité peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres ou de haies autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Elle peut fixer la densité de plantation, les essences et la hauteur minimum des plants. [...]" c) Dans le cas d'espèce, le dossier d'enquête ne comporte certes pas de plan des aménagements extérieurs à proprement parler, mais bien un plan masse qui contient les indications propres à un plan des aménagements extérieurs. Aussi, les travaux envisagés consistent surtout en l'aménagement d'une voie d'accès au domaine public, qui longe la limite nord du lot C grâce à la création d'une servitude de passage, et d'un garage de deux places dans l'angle sud-ouest du lot B. Or, le tracé précis du chemin d'accès et l'emplacement du garage sont figurés clairement tant sur l'ancien plan de situation du 17 octobre 2016 que sur les plans actualisés des 23 juin et 28 septembre 2017. De surcroît, les plans d'architecte, en particulier le plan de masse, permettent de constater que des travaux de remblais seront réalisés autour de la future construction et qu'une terrasse dallée sera aménagée du côté sud/sud-est du bâtiment projeté et entourée de pelouse. Les pièces du dossier de l'enquête publique permettent ainsi de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux exigences réglementaires en la matière et doivent donc être considérées comme suffisantes. Admettre le contraire relèverait du formalisme excessif. En tout état de cause, cette question n'est pas déterminante puisque, comme on l'a vu, le projet n'est pas réglementaire en raison des ouvertures en toiture projetées et le recours concernant le projet sur le lot B doit de toute façon être admis (cf. consid. 8b supra). d) Vu le sort du recours, il n'est pas nécessaire d'examiner le grief du recourant relatif au fait que, dans les nouveaux plans du 8 mars 2017, l'implantation du garage aurait été modifiée et le muret présent sur les plans d'origine supprimé. Il n'y a pas non plus besoin d'examiner le grief concernant l'esthétique et l'intégration du projet, puisque la suppression de l'ouverture en toiture va modifier l'aspect de la villa projetée. C. Grievs relatifs au projet de villa avec couvert à voitures sur le lot C (AC.2017.0068)

E. 10

Le recourant critique la dimension du couvert à voitures prévu au nord-ouest de la parcelle, qui ne pourrait selon lui abriter qu'une seule place de parc et ne serait donc pas conforme à l'art. 8.3 RCAT. a) Selon cette disposition, tout propriétaire de bâtiment doit aménager sur son fonds, en arrière de la limite des constructions sise en bordure du domaine public, des garages ou places de stationnement pour véhicules. Pour les bâtiments d'habitation, le nombre de places minimum est fixé à une place par logement, mais au minimum deux

places par bâtiment. b) Il ressort en l'espèce du formulaire de la demande de permis de construire et des plans d'architecte, en particulier le plan n° 1 des aménagements, que le couvert à voitures dont il est question est destiné à accueillir jusqu'à deux places de stationnement. Sa largeur entre piliers s'élève en effet à 4.50 m, ce qui permet le stationnement de deux véhicules de tourisme de petite taille (cf. norme VSS 640'291a, tableau 6) ou d'un seul véhicule de plus grande taille. Le même plan prévoit une seconde place de parc extérieure le long de la façade est de la villa projetée, plus précisément à son angle nord-est. Le grief s'avère ainsi mal fondé. On relève pour le surplus que le couvert à voitures n'empiète pas sur la limite des constructions prévue par la loi vaudoise du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01), quand bien même il s'implante en bordure du domaine public. Comme le relève en effet à juste titre la constructrice dans ses observations du 28 avril 2017, la LRou détermine, à défaut de plan fixant la limite des constructions, les distances minimales à respecter lors de la construction de tout bâtiment ou annexe le long d'une route. Selon l'art. 36 al. 1 let. c LRou, la distance à respecter est de 10 m pour les autres routes cantonales secondaires (ndlr : que les routes cantonales secondaires à fort trafic) hors des localités et de 7 m à l'intérieur des localités. La distance est mesurée depuis l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales (art. 36 al. 2 LRou). En l'occurrence, l'art. 4.2 RCAT réserve expressément les plans fixant la limite des constructions ainsi que les dispositions de la LRou, de sorte que ce sont les distances fixées par cette loi qui s'appliquent. Dès lors que l'on se trouve à l'intérieur de la localité, c'est la distance de 7 m depuis l'axe de la route cantonale 633d (chemin de *****) qui doit être respectée, ce qui est bien le cas d'après le plan de situation du 28 septembre 2017 ayant été versé à la procédure le 4 octobre 2017.

E. 11

Le recourant affirme enfin que les ouvertures en toiture ne seraient pas suffisantes pour éclairer la future salle de jeux dans les combles. a) Les art. 27 et 28 RLATC sont libellés comme suit: " Art. 27 Hauteur des locaux 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. 2 Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. [...] Art. 28 Eclairage et ventilation 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. [...]" b) En l'espèce, la salle de jeux située dans les combles n'est pas entièrement habitable puisqu'elle ne présente la hauteur minimale de 1.30 m sous les chevrons exigée par l'art. 27 al. 2 RLATC qu'à partir d'une distance de 70 à 80 cm environ depuis l'intérieur des murs. Il convient dès lors de retenir une surface utilisable de 45 m² environ (valeur arrondie). La pièce est éclairée par deux fenêtres en pignon de 140 x 190 cm, soit une surface de 5.32 m² ([140 x 190 cm = 2.66 m²] x 2), et quatre tabatières de 78 x 98 cm, soit une surface de 3.04 m² ([78 x 98 cm = 0.76 m²] x 4). La surface éclairante totale est donc de 8.36 m² (5.32 m² + 3.04 m²). Elle s'avère largement supérieure à la proportion de 1/15e de la surface de plancher représentant 3 m² (1/15e de 45 m²) et à celle de 1/8e représentant 5.63 m² (1/8e de 45 m²). Le projet répond ainsi aux exigences

légales en matière d'éclairage. Dans son mémoire complémentaire, le recourant relève qu'avec 45 m² environ de surface habitable dans les combles, la hauteur de 2.40 m devrait être respectée au moins sur 22.5 m², ce qui ne serait pas le cas puisqu'une surface de 13 m² seulement bénéficierait de la hauteur minimale de 2.40 m. Il en conclut que seule une surface totale habitable de 26 m² pourrait être aménagée. La constructrice a toutefois modifié son projet et renoncé à aménager une salle de jeux au profit d'une chambre à coucher avec une salle de bain dont la surface totale est légèrement inférieure à 26 m², en fermant par des parois de séparation les soupentes à partir d'une hauteur d'environ 1.90 m. De cette manière, il apparaît que l'espace habitable dans les combles respecte la hauteur moyenne de 2.40 m sur la totalité de la surface habitable, de sorte que les dispositions de l'art. 27 al. 2 RLATC sont largement respectées. c) Le recourant soutient encore que la version finale du projet est en réalité un projet nouveau, différent de celui qui a été présenté à la municipalité, et qu'il faut donc prendre en compte la première version des plans qui a été soumise à cette autorité. Il relève de plus que la municipalité n'a pas approuvé les nouveaux plans et qu'ils ne sont pas signés par un architecte en violation de l'art. 106 LATC. Toutefois, la simple adaptation de l'espace des combles aux exigences de l'art. 27 RLATC par une transformation de la salle de jeux en chambre à coucher constitue une modification de minime importance, qui n'a aucune influence sur l'aspect extérieur du projet contesté et peut être autorisée dans le cadre de l'art. 117 LATC. La constructrice bénéficie d'ailleurs d'une marge de manœuvre pour adapter la hauteur du niveau des combles sans modifier le gabarit du projet contesté, car la hauteur des vides d'étage au rez-de-chaussée (2.51 m) et au premier étage (2.57 m) dépasse la hauteur minimale de 2.40 m. Enfin, la dernière version des plans produite par la constructrice le 4 octobre 2017 comporte la signature de l'architecte, quand bien même la modification intervenue pourrait être assimilable à des aménagements de minime importance au sens de l'art. 106 LATC.

E. 12

Le recourant relève que le plan modifié des canalisations prévoit d'installer des conduites d'eaux pluviales à l'ouest du bâtiment et de les raccorder sous la route, à l'endroit où passe la conduite d'alimentation en eau pour sa parcelle. Il évoque le risque que cette conduite soit endommagée dans le cadre des futurs travaux de construction. Le chiffre 2.2 des conditions particulières faisant partie intégrante du permis de construire prévoit toutefois ce qui suit: " Le(s) propriétaire(s) est (sont) responsable(s) de contrôler quelles sont les conduites ou canalisations qui traversent la parcelle prévue à la construction et dont les tracés ne sont pas toujours connus avec précision. Toute intervention sur lesdits collecteurs devra faire l'objet d'un accord écrit à passer entre la Commune ou les Services concernés et le(s) propriétaire(s) ou son (ses) représentant(s). Aucun ouvrage ne pourra débiter avant l'aboutissement d'un accord stipulant les conditions techniques et financières des interventions nécessaires. " Cette disposition permet clairement de se prémunir d'éventuelles difficultés qui pourraient survenir lors de l'exécution des travaux à venir. Le grief du recourant tiré du risque d'endommager la conduite d'alimentation en eau pour sa parcelle doit par conséquent être écarté.

E. 13

Le recourant se plaint enfin de l'aspect inesthétique du bâtiment projeté. a) L'art. 86 LATC prévoit que 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). Ces principes sont mis en œuvre dans la réglementation communale de la manière suivante: " 6.1 La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal et les nuisances. Les bâtiments et les installations qui, par leur destination, leur forme ou leur proportion, sont de nature à nuire à l'aspect d'un site ou compromettre l'harmonie ou l'homogénéité d'un quartier ou qui portent atteinte à l'environnement sont interdites.

6.2 Dans la zone village, les constructions nouvelles, par leur forme, leur volume, leur proportion, l'architecture de leurs façades (rythme et forme des percements), leur couleur et les matériaux utilisés, doivent s'insérer à l'ensemble de façon à former un tout homogène. [...]" b) Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la base de ces dispositions même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle. Tel sera par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.3). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 114 consid. 3d) et le pouvoir d'examen du tribunal est limité à un contrôle en légalité de la décision communale si la clause générale d'esthétique a pour seul but d'assurer l'intégration de nouvelles constructions. En revanche, lorsque la clause d'esthétique est appelée à compléter la réglementation de la zone, par exemple lorsque le règlement communal ne comporte pas de dispositions sur la longueur ou la hauteur des bâtiments, et qu'elle donne ainsi un contenu concret à la réglementation de la zone, le pouvoir d'examen du tribunal s'étend à l'opportunité (art. 33 al. 3 let. b LAT et ATF 118 Ia 235 consid. 1b; 112 Ia 415 consid. 1b ainsi que l'ATF 118 Ib 31 consid. 4b). Le libre pouvoir d'examen ne permet toutefois pas au tribunal de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale: il implique seulement de vérifier si l'autorité de première instance est restée dans les limites d'une pesée consciencieuse de tous les intérêts à prendre en considération (ATF 114 Ia 245 consid. 2b; 107 Ia 38 consid. 3c; cf. aussi arrêts AC.2014.0187 du 31 mars 2015 consid. 4a; AC.2013.0308 du 4 septembre 2014 consid. 3a/bb; AC.2013.0041 du 12 juin 2014 consid. 2a; AC.2013.0053 du 5 novembre 2013 consid. 5b; AC.2009.0043 du 30 décembre 2010 consid. 1a, ainsi que les arrêts du TA AC.2004.0045 du 30 novembre 2004 consid. 3, AC.2003.0256 consid. 7b et AC.1998.0005 consid. 2b). On a vu au demeurant que l'art. 6.2 RCAT pose des exigences spécifiques d'intégration dans la zone village, qui vont plus loin que la simple clause d'esthétique (cf. consid. 3 p. 12 supra). Dans sa jurisprudence, le tribunal a considéré que de telles dispositions ont une portée distincte de celle de la clause générale d'esthétique, en ce sens qu'elles posent des exigences spécifiques d'intégration des nouveaux bâtiments pour s'insérer à l'ensemble de façon à former un tout homogène (voir les arrêts précités AC.2016.0005 du 3 mai 2016 consid. 3e; AC.2015.0126 du 31 juillet 2017; AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 8d; AC.2012.0238 du 28 mars 2013 consid. 1c; AC.2011.0068 du 27 décembre 2011 consid. 1b; AC.2010.0299 du 18 octobre 2011 consid. 3b; AC.2003.0204 du 21 décembre 2004 consid. 2b). Dans le cadre des critères d'intégration plus sévères, l'autorité communale ne bénéficie pas de la même

marge d'appréciation que celle résultant de l'application de la clause d'esthétique (art. 86 LATC), car les impératifs de protection s'imposent de manière plus précise et détaillée (arrêts AC.2015.0089 du 11 novembre 2015 consid. 2a/bb; AC.2013.0397 du 19 août 2014 consid. 5d; AC.2012.0238 du 28 mars 2013 consid. 1c; AC.2003.0204 du 21 décembre 2003 consid. 2b). c) En l'espèce, le recourant estime que la construction prévue, d'architecture moderne et caractérisée par d'imposantes baies vitrées et de multiples percements en façade, ne s'harmoniserait pas aux immeubles environnants, qui présenteraient des ouvertures typiques des maisons villageoises et des toitures sobres et seraient classés pour certains en note 2 (ECA n° 9'041), 3 (ECA n° 9'044) ou 4 (ECA n° 9'045). L'analyse montre que le secteur ***** présente un tissu bâti relativement hétérogène. On observe dans sa partie sud diverses constructions à caractère agricole et quelques maisons individuelles, puis dans la partie médiane l'ancienne maison d'habitation propriété de la constructrice (bâtiment ECA n° 9'041 sur la parcelle n° 15'033), qui bénéficie de la note 2 au recensement architectural, et enfin au nord le bâtiment propriété du recourant ainsi que deux villas individuelles plus récentes, sur les parcelles n os 15'027 et 15'172. C'est dans cette partie nord qu'est projetée la construction contestée, entre l'ancienne maison d'habitation et le bâtiment du recourant. On relève que la volumétrie de la villa nouvelle apparaît proche de celle des deux villas existantes de ce secteur. L'architecture, relativement banale, est comparable à celle des villas existantes et du bâtiment projeté sur le lot A de la parcelle n° 15'033, voire dans une certaine mesure de celle du bâtiment du recourant. De ce point de vue, la nouvelle construction devrait s'intégrer sans grand problème à ce secteur nord, qui présente de fait l'aspect d'une zone de faible densité plus que de zone village traditionnelle. On peut ainsi considérer que le projet respectera l'art. 6.2 RCAT, en ce sens que la villa projetée formera avec les constructions voisines un ensemble d'une certaine homogénéité dans un secteur qui présente aujourd'hui déjà les caractéristiques d'une zone de villas. Il reste la question de l'insertion dans le site avec le bâtiment ECA n° 9'041 en note 2. A cet égard, le tribunal relève que la façade nord du bâtiment, du côté de la construction contestée, est complètement borgne. Les façades du bâtiment sont orientées des trois autres côtés, l'ancienne maison d'habitation se trouvant ainsi surtout en relation avec la partie sud, à caractère plus rural, du secteur *****. La future villa sur le lot C ne devrait ainsi pas mettre en péril le caractère du tissu bâti, dans lequel elle s'insérera. La municipalité pouvait donc considérer, sans excéder son pouvoir d'appréciation, que le projet s'intégrera dans le contexte bâti existant. Par ailleurs, on a vu que le règlement communal ne contient aucune disposition relative à la mesure de l'utilisation du sol (cf. consid. 5 supra). La clause d'intégration spécifique des art. 6.1 et 6.2 RCAT donne ainsi un contenu concret à la réglementation de la zone. Il convient en conséquence de déterminer si le volume et les proportions du projet sont admissibles en regard des critères fixés par ces dispositions, qui se réfèrent à l'harmonie ou à l'homogénéité du quartier considéré. L'application de la clause spécifique d'intégration étend ici le pouvoir d'examen du tribunal à l'opportunité en application de l'art. 33 al. 3 let. b LAT. Or, la future villa présente des dimensions de 8.25 m x 10.00 m (avec les décrochements de 1.10 m de la façade ouest et de 75 cm de la façade sud) et une hauteur au faite de 9.15 m, ce qui s'avère tout à fait raisonnable. Il n'apparaît pas qu'il y aurait une disproportion entre la volumétrie de cette construction et l'environnement bâti existant, qui est constitué d'immeubles agricoles et de plusieurs immeubles d'habitation aménagés sur deux, voire trois niveaux. De fait, le projet s'intégrera harmonieusement avec les bâtiments voisins, en ce qui concerne les dimensions et le nombre de niveaux, et correspond à une occupation du sol admissible dans

ce secteur particulier du territoire communal.

E. 14

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours dirigé contre la décision municipale levant l'opposition du recourant et délivrant le permis de construire n° ***** (lot B) est partiellement admis, au sens du considérant 8b, et la décision annulée. La cause est renvoyée à la municipalité pour compléter l' instruction dans le sens des considérants et statuer à nouveau . Le recours dirigé contre la décision municipale levant l'opposition du recourant et délivrant le permis de construire n° ***** (lot C) est très partiellement admis, en ce sens que le projet devra être réalisé conformément aux derniers plans produits par la constructrice le 4 octobre 2017. Vu le sort des recours et compte tenu des modifications apportées au projet de villa sur la future parcelle C, un émolument réduit est mis à la charge du recourant (art. 49 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.369). Le recourant et la constructrice auraient en principe droit à des dépens, d'un montant réduit (art. 55, 56 et 57 LPA-VD). Par simplification, ces dépens sont compensés.

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