

# VD\_OMNI AC.2017.0153 vom 3. Januar 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-01-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0153](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0153)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0153 du 3 janvier 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0153 del 3 gennaio 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_/Municipalité de Blonay, Direction générale de l'environnement DGE-DIRNA, Service du développement territorial, L. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ | Recours de voisins contre les permis de construire relatifs à un projet de 30 villas jumelles avec garages, 30 places de parc extérieures et accès privé sur une très vaste parcelle non construite située en zone à bâtir et pour lequel une autorisation préalable d'implantation a été délivrée et est entrée en force sans avoir été contestée: - la question de l'accès a été tranchée au stade de l'autorisation préalable d'implantation, entrée en force, et ne saurait par conséquent être réexaminée dans la présente procédure; quant à l'accès pour les véhicules des sapeurs-pompiers, les permis de construire ont été assortis de la condition que les prescriptions idoines soient respectées (consid. 5); - la protection du ruisseau voisin a été réglée au stade de l'autorisation préalable d'implantation entrée en force; à toutes fins utiles, il est fait référence au consid. 5 de l'arrêt rendu dans la cause parallèle AC.2017.0011 relative à l'autorisation préalable d'implantation sur la parcelle adjacente et opposant les mêmes parties; les recourants n'expliquent pas en quoi le fait que la parcelle soit en zone d'épandage d'alluvions empêcherait ou rendrait difficile la construction des villas litigieuses alors que la DGE a relevé que le projet n'en était pas affecté (consid. 6); - 100 places en abri PC sont prévues pour le projet qui en nécessite 90 et qui est donc conforme sur ce point-là également (consid. 7). Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

a) L'art. 75 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) réserve la qualité pour former recours à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Le législateur cantonal a expressément refusé de faire dépendre la qualité pour agir d'une atteinte spéciale ou particulière, telle qu'elle est exigée pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. b de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 [LTF; RS 173.110]). Le tribunal de céans a cependant relevé que cela ne signifiait pas que l'action populaire est admise, dès lors que l'art. 75 let. a LPA-VD exige un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (cf. également art. 89 al. 1 let. c LTF). Selon la jurisprudence cantonale, les principes développés au regard des art. 37 LJPA, 103 let. a OJ et 89 LTF s'appliquent donc toujours à l'art. 75 let. a LPA-VD (arrêts AC.2009.0029 du 28 janvier 2010; AC.2008.0224 du 6 mai 2009 et GE.2008.0194 du 29 avril 2009 cités dans AC.2009.0072 du 11 novembre 2009). Pour disposer de la qualité pour agir, il faut être

touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver avec l'objet de la contestation dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération; il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, idéale ou matérielle. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est, en revanche, irrecevable. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'"action populaire", lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un tiers (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300, et les arrêts cités). Le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à sa proximité immédiate (ATF 135 II 145 consid. 6.2 p. 152; 133 II 409 consid. 1.3 p. 413; 110 Ib 145 consid. 1b p. 147, 112 Ib 170 consid. 5b p. 173/174, 270 consid. 2c p. 272/273) ou, même en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174). Tel a été le cas où une distance de 45, respectivement 70 et 120 m (ATF 116 Ib 321, défrichement dû à l'extension d'une gravière), voire 150 m (ATF 121 II 171, déjà cité, augmentation du trafic résultant de la réalisation d'un complexe hôtelier en montagne) séparait les parcelles litigieuses. La qualité pour agir a été en revanche déniée dans les cas où cette distance était de 150 m (ATF 112 Ia 119, locataire se plaignant de l'augmentation du trafic routier qui résulterait de la réalisation d'un projet immobilier en plaine), 200 m (ZBI 1984 p. 378, chantier naval/hangar à bateaux) et 800 m (ATF 111 Ib 160, porcherie; références notamment citées dans l'ATF du 8 avril 1997, publié in RDAF 1997 I, p. 242, consid. 3a). Le critère déterminant la qualité pour agir du voisin ne saurait toutefois se résumer à la distance séparant son fonds de celui destiné à recevoir l'installation incriminée; le Tribunal fédéral tient ainsi compte de l'ensemble des circonstances. Il faut toutefois que le voisin subisse des effets sur son fonds de sorte à être plus exposé que quiconque en cas de réalisation du projet. On ne saurait donc admettre d'emblée que tout voisin peut recourir contre une construction, indépendamment de la question de savoir si elle lui cause un préjudice (arrêts AC.2007.0262 du 21 avril 2008; AC.2006.0213 du 13 mars 2008). S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 136 II 281; 125 II 10 consid. 3a; TF 1A.179/1996 du 8 avril 1997 in RDAF 1997 I p. 242). Il importe peu alors que le nombre de personnes touchées soit considérable, dans le cas d'un aéroport par exemple (ATF 124 II 293 consid. 3a). Les immissions ou autres inconvénients justifiant l'intervention d'un cercle élargi de personnes doivent présenter un certain degré d'évidence, sous peine d'admettre l'action populaire que la loi a précisément voulu exclure. Il en va ainsi des riverains d'un aéroport, situés dans le prolongement de la piste de décollage, des voisins d'un stand de tir ou des personnes exposées aux émissions d'une installation de téléphonie mobile (ATF 128 I 59 consid. 1b). Il peut aussi s'agir des riverains d'une route habitant à un kilomètre de l'exploitation, dans la mesure où le trafic supplémentaire sera la cause probable de nuisances importantes durant tous les jours ouvrables (ATF 113 Ib 225 consid. 1 p. 228/229). Le Tribunal fédéral a notamment admis que les personnes qui habitent le long de la route d'accès à une décharge et peuvent percevoir nettement le trafic poids lourds supplémentaire, ont qualité pour contester le projet (ATF 136 II 281). Lorsque la charge est déjà importante, la construction projetée doit impliquer une augmentation sensible des nuisances. Ainsi en va-t-il particulièrement en milieu urbain où la définition du cercle des

personnes touchées plus que n'importe quel habitant d'une agglomération n'est pas une chose aisée (TF 1A.11/2006 du 27 décembre 2006; 1A.47/2002 du 16 avril 2002). b) En l'espèce, les recourants sont tous domiciliés au chemin de Chenalettaz, qui assurera certes l'accès au projet de lotissement situé sur la parcelle n° 1'524. Mais ce chemin ne dessert pas la parcelle n° 3'444, dont l'accès est assuré par le chemin des Cuarroz, situé 250 m plus à l'est. De plus, les recourants ne sont pas autorisés à circuler sur le chemin des Cuarroz, qui est réservé à ses seuls "riverains autorisés". On ne voit dès lors pas quels inconvénients concrets le projet litigieux engendreraient pour les recourants s'agissant de la surcharge des accès routiers et les prétendues difficultés de circuler sur le chemin. On peut ainsi se demander en quoi le projet litigieux aura un impact négatif sur leur bien-fonds. D'autant que les recourants A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ avaient renoncé à recourir contre la décision municipale du 5 mars 2015 accordant l'autorisation préalable d'implantation (CAMAC n° 148534). La qualité pour agir des recourants est donc pour le moins douteuse. Point n'est besoin d'examiner plus avant cette question, du moment que le recours est de toute manière mal fondé.

## **E. 2**

Les recourants ont sollicité la tenue d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 505; 124 I 49 consid. 3a p. 51 et les réf. cit.). En particulier, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu découlant de l'article 29 al. 2 Cst. ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut donc mettre un terme à l'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 proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les réf. citées). b) En l'espèce, le dossier de la cause est suffisamment complet pour permettre au tribunal de statuer en toute connaissance de cause. En particulier, il contient la correspondance échangée entre les autorités intimées et les recourants, ainsi que de nombreuses pièces, en particulier les dossiers d'enquête publique du projet litigieux, de même que le permis préalable d'implantation qui a été délivré. Les autorités intimées et les recourants ont pu faire valoir leurs arguments lors d'un double échange d'écritures intervenu dans la présente procédure. Les recourants ont même déposé spontanément des déterminations et de nouvelles pièces. Il y a dès lors lieu de rejeter la requête des recourants tendant à la tenue d'une audience avec inspection locale.

## **E. 3**

L'autorisation ne couvre que les éléments soumis à l'enquête publique préalable." Selon la jurisprudence, le renvoi aux art. 108 ss LATC signifie que, pour la forme de la demande d'autorisation, l'enquête publique et la décision, l'on applique les dispositions relatives au permis de construire. L'autorisation préalable d'implantation peut, selon les cas, se limiter à

régler la question de l'implantation proprement dite; elle peut aussi régler celles du volume, de la hauteur, voire de l'affectation de l'ouvrage projeté, si ces indications figurent dans la demande. L'autorité compétente tranche des questions de principe, à propos en particulier du droit de construire, de l'emplacement (y compris accès), du type d'ouvrage et des rapports de surface etc.. Ensuite, dans une seconde phase, le permis de construire doit être délivré si la demande en est faite dans le délai, si le projet de construction est conforme aux conditions fixées dans l'autorisation d'implantation et si, sur les points non réglés dans cette autorisation préalable, il est conforme aux normes applicables (arrêt AC.2013.0065 du 18 juin 2015, consid. 1 et références). L'octroi du permis d'implantation a les mêmes effets juridiques que ceux du permis de construire en ce qui concerne les éléments contenus dans cette autorisation (arrêts AC.2009.0276 du 23 avril 2010; AC.2007.0196 du 18 janvier 2008; AC.2001.0157 du 22 mai 2002). Le permis d'implantation confère donc temporairement force de chose décidée aux éléments qu'il contient, ce qui a pour effet d'empêcher que ces éléments soient remis en cause à l'occasion de la délivrance du permis de construire (arrêt AC.2015.0025 du 24 février 2016 consid. 2 b). b) En l'occurrence, les recourants ne soutiennent pas, à bon droit, que les permis de construire incriminés ne seraient pas conformes aux conditions fixées dans l'autorisation préalable d'implantation (qui n'est au demeurant pas périmée). Mais dans la mesure où ils tentent de remettre en cause les questions de principe (droit de construire, implantation des villas, chemin d'accès privatif, accès depuis le domaine public, protection du ruisseau et de l'aire forestière, etc.) qui ont été définitivement tranchées dans l'autorisation préalable d'implantation, leur recours est inadmissible. Seuls les points non réglés dans cette autorisation préalable peuvent être contestés et examinés dans le cadre de la présente procédure de recours.

#### **E. 4**

a) Les recourants soutiennent tout d'abord que les zones à bâtir de la commune de Blonay seraient surdimensionnées et en déduisent qu'aucun permis de construire ne peut plus être délivré en application du RPE actuel de 1990 (en cours de révision), qui devrait être révisé sur la base de l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), selon lequel lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires. Selon eux, le projet de construction incriminé mis à l'enquête publique du 2 au 31 mars 2016 devrait être refusé en application de l'art. 15 LAT et éventuellement de l'art. 77 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), prévoyant que le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi, aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. b) Mais il n'y a pas lieu de se prononcer sur de tels griefs au stade de la délivrance des permis de construire, étant donné que le principe de la construction des 30 villas litigieuses a été décidé lors de l'octroi de l'autorisation préalable du 5 mars 2015, soit postérieurement l'entrée en vigueur du nouvel art. 15 al. 2 LAT (1<sup>er</sup> mai 2014). Ces questions ont été réglées définitivement au stade de l'autorisation préalable d'implantation, car celle-ci n'aurait pas pu être délivrée si l'art. 15 LAT n'avait pas été respecté. Cela étant, les recourants ont déjà soulevé ces mêmes griefs dans le cadre d'un recours parallèle dirigé contre une autorisation préalable d'implantation portant sur la construction d'un lotissement sur la parcelle n° 1'524 et opposant les mêmes parties; cette affaire connexe a donné lieu à l'arrêt précité AC.2017.0011 du 14 août 2017, auquel il convient de renvoyer: En effet, la

Cour de céans a déjà eu l'occasion de statuer sur ces points comme suit: "Dans sa teneur modifiée le 15 juin 2012, entrée en vigueur le 1er mai 2014 (RO 2014 p. 899 ss), l'art. 15 al. 2 LAT, qui exige que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites, ne contient pas d'interdiction de construire immédiatement applicable pour les communes concernées, contrairement à l'art. 75b Cst. associé à l'art. 197 ch. 9 al. 2 Cst. (cf. ATF 140 II 25 consid. 4.3 a contrario). La cour de céans a de même déjà eu l'occasion de constater que la modification de la LAT du 15 juin 2012 ne remet 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 (cf. CDAP arrêt 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). Elle a également retenu qu'il n'y a pas lieu d'admettre que l'entrée en vigueur de la nouvelle du 15 juin 2012 constitue à elle seule, pour les communes dont la zone à bâtir est surdimensionnée, une modification sensible des circonstances au sens des art. 21 al. 2 LAT et 63 LATC. Une autre solution reviendrait largement 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 (cf. CDAP arrêt AC.2014.0354 du 21 juin 2016 consid. 5c; confirmé par AC.2016.0297 du 20 mars 2017 consid. 3b; AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 15a; AC.2015.0321 du 31 août 2016 consid. 4e; AC.2016.0232 du 14 mars 2017 consid. 2d/cc). La mesure A12 du PDCn actuellement en vigueur (3ème adaptation) incite certes les communes manifestement surdimensionnées à réviser leur PGA. Ce redimensionnement doit néanmoins s'effectuer par le déclassement des terrains menacés par des dangers ou exposés à des nuisances graves pour la population, l'environnement ou les biens de valeur; par le déclassement des terrains réservés à d'autres usages (ex.: zones de détente ou de verdure); par le déclassement de terrains non équipés, non construits depuis plus de 15 ans, qui ne font pas l'objet d'un projet à court terme, situés loin des dessertes en transports publics, situés loin des centres bâtis. Les terrains bien desservis en services et équipements, qui permettraient de renforcer un centre ou un village, ne sont en principe pas concernés. Par conséquent, si les communes surdimensionnées sont appelées à faire usage de l'art. 77 LATC afin d'éviter de péjorer la situation existante pendant le processus de redimensionnement de la zone à bâtir (révision du PGA, précédée cas échéant de l'aménagement d'une zone réservée), cela ne signifie pas qu'elles doivent appliquer sans discernement cette disposition à toute demande de permis de construire. Le 20 juin 2017, le Grand Conseil a adopté une 4ème adaptation du PDCn, qui est actuellement soumise au Conseil fédéral pour approbation. Cette nouvelle version n'a donc en l'état pas force obligatoire (art. 11 al. 2 LAT). Selon la nouvelle teneur de la mesure A11, pour les villages et quartiers hors centre, dont font partie certaines zones à bâtir de la Commune de Blonay, la croissance démographique annuelle maximale admise est de 0.75% de la population 2015. (A noter que la zone à bâtir à l'intérieur du "Périmètre de centre" de la Commune de Blonay est correctement dimensionnée). Les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir doivent réviser leur plan d'affectation et soumettre leur projet à l'approbation du Canton au plus tard cinq ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil. Elles peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification. S'agissant des

modalités du redimensionnement, la nouvelle mesure A11 reprend pour l'essentiel les principes de l'ancienne mesure A12 en ce sens que les communes doivent, dans l'ordre, réaffecter les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement, densifier le territoire urbanisé, mettre en valeur les réserves et les friches, notamment par la densification. Enfin, dans sa nouvelle teneur, la mesure A11 prévoit que les communes surdimensionnées ne peuvent délivrer de permis de construire, en application de l'art. 77 LATC, tant qu'elles n'ont pas redimensionné leurs zones à bâtir si ceux-ci sont susceptibles d'entraver la mise en conformité des planifications ou que les terrains répondent aux qualités des surfaces d'assolément (cf. AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 2). En l'occurrence, il est vrai que les zones à bâtir de la Commune de Blonay sont surdimensionnées dans les quartiers "hors centre" uniquement (cf. SDT, Tableau et Carte relatifs au Dimensionnement des villages ou quartiers hors centre selon la mesure A11 du Projet de 4e adaptation du Plan directeur cantonal soumis au Grand Conseil, état au 7 octobre 2016, disponible sur le site Internet du SDT), et qu'elles devront être réduites. Cependant, le projet litigieux n'est pas situé dans un quartier hors centre surdimensionnés de la commune de Blonay, mais à l'intérieur du "périmètre de centre" non soumis à l'exigence de redimensionnement, ce qui n'est pas sérieusement contesté par les recourants. Cela étant, le Tribunal fédéral a récemment confirmé que même le surdimensionnement de l'ensemble de la zone à bâtir d'une commune ne saurait à lui seul constituer une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 la. 2 LAT permettant de remettre en cause la planification communale. Il convient de tenir compte du pouvoir d'appréciation dont jouissent les autorités communales pour l'adaptation de leur planification d'affectation aux exigences de la novelle du 15 juin 2012, en particulier s'agissant du choix des portions de leur territoire devant être soustraites de la zone à bâtir (TF, 1C\_387/2016 du 1er mai 2017 consid. 4.4 et toutes les références citées). Quoi qu'il en soit, indépendamment du fait que la parcelle litigieuse se trouve à l'intérieur du périmètre de centre, qui est pour la commune de Blonay correctement dimensionnée, comme l'a confirmé le SDT lors de l'audience, elle ne se prêterait pas au dézonage, car elle est située à proximité de la ligne de chemins de fer Blonay-Les Pléiades, séparée de l'arrêt "Château de Blonay" d'environ 700 m et de l'arrêt "La Chiésaz" d'environ 300 m. Elle est également proche de l'arrêt de bus "Les Novalles" (moins de 500 m) de la ligne VMCV qui relie Blonay à La Tour-de-Peilz. La parcelle en cause, située en outre dans le prolongement immédiat d'un secteur déjà construit, ne saurait donc être visée par les mesures de réduction de la zone à bâtir. Pour ces différentes raisons, la délivrance de l'autorisation préalable d'implantation n'apparaît pas contraire à la nouvelle LAT, étant précisé que les communes sont incitées à dézoner en priorité les réserves excédentaires de zones à bâtir situées hors du territoire urbanisé et qu'en l'espèce, c'est à bon droit que la commune de Blonay n'a pas jugé nécessaire d'appliquer l'art. 77 LATC ou de créer une zone réservée; appréciation partagée par le SDT qui n'a pas remis en cause le caractère constructible du secteur." Le grief apparaît dès lors mal fondé.

## **E. 5**

Selon les recourants, les parcelles n° 3'444 et n° 3442 ne disposeraient pas d'un équipement suffisant, car le raccordement au réseau routier public, au niveau du chemin des Cuarroz, serait insuffisant et dangereux vu l'étroitesse du chemin. a) Selon l'art. 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être accordée que si le terrain est équipé pour la construction. A teneur de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. En droit cantonal, en vertu de l'art. 104 al. 3 LATC, il est prescrit que la municipalité n'accorde le

permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. b) En l'occurrence, la municipalité pouvait considérer que le terrain était équipé. Cette question a déjà été résolue au stade de l'autorisation préalable d'implantation (entrée en force), car une telle autorisation n'aurait pas pu être délivrée si la condition de l'art. 22 al. 2 let. b LAT n'avait pas été remplie; en d'autres termes, il s'agit d'une exigence de base, nécessairement examinée dans le cadre de l'art. 119 LATC. L'autorisation préalable d'implantation du 12 mars 2015 dispensait donc la municipalité de se prononcer à nouveau sur l'équipement de la parcelle en voie d'accès (cf. arrêt AC.2012.0180 du 12 décembre 2012 consid. 6). En résumé, la problématique de l'accès à la parcelle n° 3'444 par le chemin des Cuarroz a déjà été examinée par la municipalité dans le cadre de la délivrance de l'autorisation d'implantation. N'ayant pas été contestée, celle-ci a ainsi acquis force de chose décidée et ne saurait être réexaminée dans le cadre de la présente procédure. Il y a donc lieu de rejeter la requête des recourants tendant notamment à la production par l'autorité intimée de son plan directeur communal, ainsi que de tout document relatif au redimensionnement et réaménagement projeté ou exécuté du chemin du Cuarroz, y compris les expertises de trafic et comptages réalisés pour cet accès. c) Quant à la question de l'accès pour les véhicules des sapeurs-pompiers, les recourants citent l'art. 44 de la Norme de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), du 1<sup>er</sup> janvier 2015 et valable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, selon lequel les bâtiments et autres ouvrages doivent toujours rester accessibles, afin que les sapeurs-pompiers puissent intervenir rapidement et efficacement. Les recourants ne précisent pas en quoi cette norme technique ne pourrait être respectée dans le cas présent; en effet, il ressort des plans mis à l'enquête que chaque villa dispose d'un accès direct, asphalté, d'une largeur minimale de 3.50 m et avec un rayon minimum de 10.50 m conformément aux exigences de la Directive concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers établie par la Coordination suisse des sapeurs-pompiers (CSSP) (version du 4 février 2015, ch.

### **E. 5.1**

Largeurs, virages, hauteurs). Il ressort également du plan d'équipement de la parcelle n° 3'444 que plusieurs surfaces de manœuvre d'une longueur de 11 m et d'une largeur de 6 m sont prévues (qui ne doivent pas être asphaltées sur toute leur largeur mais uniquement libres de tout obstacle, conformément au ch.

### **E. 8**

de la directive précitée, ce point étant le cas échéant à faire respecter par la municipalité). Les plans d'enquête montrent également que de telles prescriptions pourront être respectées au débouché sur le chemin des Cuarroz. Point n'est besoin d'examiner plus avant cette question. En effet, les permis de construire sont de toute manière assortis de la condition que "les prescriptions AEAJ édition 2015 sur la prévention des incendies seront impérativement respectées". Il appartiendra donc à la constructrice de s'y conformer scrupuleusement et à la municipalité d'y veiller, étant précisé que toutes les conditions fixées dans la synthèse CAMAC et les conditions fixées dans les permis sont impératives et font partie intégrante des autorisations de construire. 6. Les recourants reprochent aux autorités communales et cantonales de n'avoir pas pris toutes les mesures nécessaires pour protéger le ruisseau de l'Ognonnaz contre d'éventuelles atteintes portées par les constructions incriminées, ni d'avoir pris en compte le risque de crues de ce cours d'eau. Là

encore, toutes ces questions ont déjà été examinées et définitivement réglées au stade de l'autorisation préalable d'implantation (entrée en force), car une telle autorisation n'aurait pas pu être délivrée si toutes les mesures adéquates de protection du ruisseau de l'Ognonnaz n'avaient pas été exigées par la DGE, qui confirme par ailleurs dans ses observations du 13 juillet 2017 que les constructions projetées ne sont pas menacées par les crues de ce cours d'eau. En d'autres termes, il s'agit d'exigences de base, nécessairement examinées dans le cadre de l'art. 119 LATC. L'autorisation préalable d'implantation du 12 mars 2015 dispensait donc les autorités concernées de se prononcer à nouveau sur lesdites mesures de protection. A toutes fins utiles, on peut renvoyer à l'arrêt précité AC.2017.0011 du 14 août 2017, dans lequel la Cour de céans a déjà eu l'occasion de se prononcer sur ces différents points comme suit (consid. 5): "Les recourants font valoir que le projet contesté aurait pour effet d'augmenter de manière inadmissible la pression du bâti sur la zone de verdure et la forêt ainsi que les rives de l'Ognonnaz. Ils considèrent qu'avec une valeur de rachat de 20'000 fr. seulement après trente ans, la préservation à long terme de la forêt et du couloir biologique n'est pas garantie, alors que les constructions bénéficieront de la garantie de la situation acquise. Ils soutiennent encore que le muret en pierre sèche exigé par la DGE et l'Inspection cantonale des forêts dans leur préavis et décision reproduits dans la synthèse CAMAC est une mesure de protection insuffisante; il serait évident que la parcelle n° 3'442 servirait de jardin pour certains lots (nos 10 à 15). En l'espèce, à la demande de la DGE, autorité cantonale spécialisée, un couloir biologique d'une largeur de 10 m sera précisément créé afin de conserver et d'améliorer le milieu biologique propre au secteur qui borde la forêt le long du ruisseau de l'Ognonnaz, sur la rive côté ouest, soit sur la parcelle n° 3'442, et sera aménagé en zone de culture dite "extensive", sous la forme d'une prairie, séparée de la parcelle n° 1'524 et de ses constructions par un muret de pierres d'une hauteur de 80 cm. Ce couloir fait l'objet d'une charge foncière dont le bénéficiaire est l'Etat de Vaud. S'agissant d'un éventuel rachat de la charge foncière, après 30 ans, il y a lieu de rappeler que les droits de bâtir de la parcelle n° 3'442, supportant le couloir biologique, ont été transférés à la parcelle n° 1'524 et que la première ne peut ainsi plus être construite. En outre, le terrain situé le long d'une limite forestière – ce qui est le cas en l'espèce le long du ruisseau de l'Ognonnaz – ne peut être construit jusqu'à une distance de 10 m à la lisière (cf. art. 27 LVLFo). Cette bande de terrain ne pourra ainsi en aucun cas être bâtie. Quant à l'argument selon lequel la parcelle n° 3'442 servirait de jardin pour les lots nos 10 à 15, il est étranger à la présente procédure dès lors que ces lots, prévus sur la parcelle voisine n° 3'444, ont fait l'objet d'une autre demande de permis d'implantation, au demeurant entrée en force. En outre, on ne voit pas dans quelle mesure le couloir biologique serait "rattaché" à plusieurs villas individuelles, comme le soutiennent les recourants; au contraire, chacune des deux villas – mitoyennes – situées à proximité immédiate de ce couloir (lots 22B et 23B) possédera sa propre terrasse et son propre jardin, distinct de la parcelle n° 3'442 et du couloir biologique, dont elle sera séparée par un muret en pierres sèches d'une hauteur minimale de 80 centimètres (consid. 4). Les recourants soutiennent que la largeur de l'espace réservé au cours d'eau serait insuffisante en l'espèce au regard des exigences fédérales posées par l'art. 41a al. 2 let. b de l'ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux; RS 814.201) et que le danger d'inondation serait ainsi trop élevé. Comme l'explique la DGE dans ses déterminations, la parcelle n° 1'524 ne se trouve pas dans une zone de danger (voir Carte des dangers naturels, disponible sur le site Internet du guichet cartographique cantonal). Rien ne permet d'affirmer que des crues du cours d'eau menaceraient les constructions projetées. D'ailleurs, le tribunal a pu constater à l'occasion

de l'inspection locale que le ruisseau se situe en contrebas d'un ravin, plusieurs mètres en-dessous du niveau de la parcelle n° 1'524. A cela s'ajoute que, conformément à l'art. 41a al. 2 let. b OEaux, l'espace réservé au cours d'eau a été fixé à 20 m ( $2.5 \times 5 + 7 = 19,50$  m, arrondis à 20 m), soit dix mètres de part et d'autre à compter de l'axe du cours d'eau, ce calcul ayant été effectué sur la base de la largeur maximale du ruisseau – celui-ci présentant une largeur qui oscille entre 2 et 5 mètres. Or, les bâtiments projetés doivent s'implanter à au moins 22 m du cours d'eau et n'empiètent ainsi pas sur l'espace cours d'eau (10 m de part et d'autre de l'axe du ruisseau); il en va de même des aménagements extérieurs (terrasses), qui n'empièteront pas sur la bande inconstructible, elle-même d'une largeur de

#### **E. 10**

m comptée depuis la limite de la zone de verdure (zone forestière) dans laquelle se situe le ruisseau." Mal fondé, ce grief doit être rejeté. c) Pour le surplus, les recourants se contentent d'affirmer que le secteur à construire se trouve dans une zone d'épandage d'alluvions, sans expliquer en quoi ce fait empêcherait ou rendrait plus difficile la construction des villas litigieuses. Ne respectant pas les exigences minimales de motivation (art. 79 et 99 LPA-VD), ce grief apparaît irrecevable. Quoi qu'il en soit, il est renvoyé pour le surplus aux conditions posées par la DGE à la délivrance de son autorisation spéciale (cf. synthèse CAMAC n° 159996 du 20 février 2017): la DGE relevait qu'au centre de la parcelle, les colluvions étaient trop peu perméables et la molasse marno-gréseuse trop proche de la surface à l'ouest pour permettre une évacuation des eaux météoriques par infiltration dans ces secteurs, mais une zone d'infiltration des eaux claires avait été déterminée et le risque d'interaction entre le projet et les sources signalées était faible, si bien que l'autorisation pouvait ainsi être délivrée moyennant notamment qu'un suivi hydrogéologique soit effectué lors des travaux de terrassement, que la circulation des eaux souterraines soit assurée et que les eaux souterraines récoltées par les drainages ainsi que les eaux météoriques soient restituées au sous-sol par infiltration. Il apparaît ainsi que nonobstant le fait que le secteur se trouve dans une zone d'épandage d'alluvions, comme le relèvent les recourants, le projet litigieux n'en est pas affecté et les recourants n'avancent aucun élément propre à mettre cette appréciation en doute. Dans ses observations du 13 juillet 2017, la DGE confirme que les sources privées signalées en aval de la parcelle ne sont pas menacées par le projet et qu'aucun élément n'est de nature à faire obstacle à la réalisation de la construction, moyennant respect de toutes les conditions émises dans le cadre de ses préavis et autorisations spéciales concernant ce projet. Il y a par conséquent également lieu de rejeter la requête des recourants tendant à la production en particulier des rapports hydrogéologiques du Prof. P. \_\_\_\_\_. 7. Les recourants contestent encore la dispense de construction d'un abri de protection civile délivrée à toutes les villas jumelles. Or, il ressort du dossier que quatre abris de protection civile sont prévus pour l'ensemble du lotissement (lots nos 3, 4, 7 et 8), pour un total de 100 places (25 places par abri), ce qui a été validé par l'autorité cantonale spécialisée, soit le Service de la sécurité civile et militaire, dans son préavis, dont le tribunal ne voit pas de motif de s'écarter. Le besoin en places ayant été évalué à 6 places par lot de deux villas jumelles – ce qui n'est pas contesté par les recourants –, soit 90 places en tout (6 places x 15 lots), le nombre de places offert est dès lors suffisant. Mal fondé, ce grief doit être écarté. 8. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et les décisions entreprises confirmées. Succombant, les recourants supportent les frais de justice ainsi que des dépens à allouer à l'autorité intimée ainsi qu'à la constructrice, toutes deux assistées par un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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