

VD_OMNI AC.2018.0212 vom 2. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0212

FR: VD_OMNI AC.2018.0212 du 2 mai 2019

IT: VD_OMNI AC.2018.0212 del 2 maggio 2019

Regeste

A. _____, B. _____ /Municipalité d'Ollon, C. _____ | Confirmation de la décision de la Municipalité d'Ollon d'octroyer le permis de construire un chalet de 7 appartements dans la localité de Villars-sur-Ollon, que la constructrice entend affecter à la résidence principale. La Commune d'Ollon dépassant le seuil de 20%, la LRS et son ordonnance s'appliquent. Compte tenu de l'évolution de la population sur le territoire communal d'Ollon, et plus particulièrement dans les localités de Villars-sur-Ollon et Chesières, localités qui sont facilement accessibles depuis la plaine, on doit admettre qu'il existe une demande de logements affectés à la résidence principale. La demande ne paraît ainsi pas manifestement abusive (consid. 3). Le nombre de 14 places de parc pour 7 logements n'apparaît pas excessif (consid. 4a et b). Les places de stationnement ne seront pas source de nuisances excessives (consid. 4c). L'accès, sans être idéal, est suffisant au vu du faible nombre de véhicules devant l'emprunter. Il ne sera pas source de nuisances excessives et la sortie sur la route présente un visibilité suffisante compte tenu des modifications opérées sur un mur auxquelles la constructrice devra se conformer. Les deux places de stationnement extérieures sont aménagées légèrement au-delà de la limite des constructions, ce qui est admissible dans la mesure où ni la visibilité, ni la circulation n'est entravée (consid. 4d). Esthétique et intégration: la solution retenue par l'autorité intimée n'apparaît pas choquante au regard de l'environnement bâti aux abords du bâtiment concerné (consid. 5). Recours partiellement admis en ce sens que la décision de la Municipalité est complétée par l'obligation pour la constructrice de se conformer aux modifications du mur situé à la sortie du garage. Recours au TF rejetés dans la mesure où ils sont recevables (1C_309/2019 et 1C_310/2019 du 8 mai 2020).

Erwägungen

E. 1

Les recours déposés respectent les formes et le délai légal (cf. art. 79, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). En tant que propriétaires de parcelles voisines du bien-fonds litigieux et ayant fait opposition au projet de construction, les recourants sont légitimés à interjeter recours (cf. art. 75 let. a LPA-VD).

E. 2

Le recourant a requis l'audition de sept témoins intéressés par l'achat ou la location d'un appartement à construire et a requis la production du dossier d'enquête concernant le bâtiment ECA n o 2255 sis sur la parcelle n o 3266. Pour le reste, les diverses pièces requises par les parties ont été produites en cours de procédure. a) L'autorité peut 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 qui

lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 pp. 298/299; 138 III 374 consid. 4.3.2 pp. 376/377; 136 I 229 consid. 5.3 pp. 236/237). b) Vu les pièces du dossier, en particulier les informations produites par la Municipalité relatives à l'évolution de sa population résidente ainsi que les lettres d'engagement fournies par des acquéreurs ou des locataires potentiels, les mesures d'instruction requises n'apparaissent ni nécessaires ni utiles à l'établissement des faits pertinents pour l'issue du litige. Le dossier de la cause est suffisamment complet pour permettre à la Cour de céans de statuer en toute connaissance de cause. Les mesures d'instruction requises par les recourants s'avèrent superflues. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause et renoncera aux mesures probatoires sollicitées, sans qu'il n'en résulte de violation du droit d'être entendu des recourants (cf. ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références).

E. 2.2

p. 52; 142 II 206 consid. 2.5 p. 210 et la jurisprudence citée). Dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant systématiquement du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées (ATF 142 II 206 consid. 4.3 p. 215; arrêt 1C_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS, l'intéressé n'a pas pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. et de l'art.

E. 3

Le projet contesté porte sur la construction d'un chalet comprenant sept appartements au total (trois appartements de 2,5 pièces, deux de 3,5 pièces, un de 4,5 pièces et un studio), d'un garage enterré de sept places de parc, de cinq places de parc extérieures non couvertes et de deux places de parc extérieures couvertes. Sur le territoire de la commune d'Ollon, le régime de l'art. 75b Cst. (dit lex Weber) s'applique parce que la proportion de résidences secondaires dans la commune est supérieure à 20% (cf. art. 2 al. 2 de l'ordonnance fédérale du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires [ORSec; RS 702.1], qui prévoit que, se fondant sur les données communales du Registre fédéral des bâtiments et des logements [RegBL], l'Office fédéral du développement territorial [ARE] constate pour chaque commune, jusqu'au 31 mars de chaque année, si la proportion de résidences secondaires est supérieure ou non à 20%). a) L'art. 75b Cst. limite les résidences secondaires au maximum de 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune. Cette disposition ne vise pas seulement les constructions qui, selon les déclarations des intéressés, seront utilisées comme résidences secondaires, mais également celles qui pourraient être utilisées comme résidences secondaires (ATF 142 II 201 consid. 2.1 p. 208 et les références citées). L'art. 7 al. 1 let. a LRS prévoit ainsi que dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %, de nouveaux logements ne peuvent être autorisés qu'à la condition d'être utilisés comme résidence principale ou comme logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 2 al. 3. L'art. 3 al. 1 ORSec prévoit que la servitude à mentionner au registre foncier en vertu de la LRS pour les logements soumis à une restriction d'utilisation doit avoir la teneur suivante:

"résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l'art. 7 al. 1 let. a LRS". L'art. 14 LRS prévoit en outre que l'obligation d'affectation en résidence principale peut être suspendue pendant une durée déterminée et renouvelable lorsque la preuve est faite que le logement a été vainement proposé sur le marché à un prix raisonnable (al. 1 let. b). Face à l'interdiction générale de dépasser le seuil de 20 % de résidences secondaires dans une commune, on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale ou l'affecter en résidence touristique mise à disposition du public. Un abus de droit manifeste ne saurait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé comme annoncé, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (ATF 142 II 206 consid. 2.2 p. 209). En droit public, le principe de la bonne foi est explicitement consacré par l'art. 5 al. 3 Cst., en vertu duquel les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 142 II 206 consid. 2.3 p. 209 s.). La norme éludée doit alors être appliquée nonobstant la construction juridique destinée à la contourner (ATF 142 II 206 consid. 2.3 p. 210; ATF 134 I 65 consid. 5.1 p. 72; 131 I 166 consid. 6.1 p. 177 et les arrêts cités). Pour être sanctionné, un abus de droit doit apparaître manifeste. L'autorité qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi, ou du moins démontrer l'existence de soupçons sérieux dans ce sens. Cette appréciation doit se faire au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce (ATF 144 II 49 consid.

E. 6

LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (ATF 142 II 206 consid. 2.4 p. 210). Dans ce cadre, le Tribunal fédéral recherche s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (ATF 144 II 49 consid. 2.2 p. 52; 142 II 206 consid. 2.4 p. 210). Comme l'a précisé récemment le Tribunal fédéral (1C_78/2018 consid. 2.2), cette dernière notion comporte une part d'indétermination. Il y a lieu de tenir compte des circonstances locales en fonction du marché potentiel pour le bien en question. Il n'y a pas lieu nécessairement d'étendre le secteur à l'ensemble de la commune; l'art. 75b Cst. prend certes le critère du territoire communal pour établir la proportion de résidences secondaires. Lorsqu'il s'agit d'établir l'existence d'une demande pour un bien particulier selon les critères du marché, l'on peut se fonder sur un secteur plus restreint en particulier lorsqu'une commune présente un territoire

étendu ou divers secteurs de caractères différents (plaine/montagne, ville/campagne). b) aa) Les recourants font principalement valoir que la Municipalité n'a pas procédé à des vérifications concrètes permettant d'exclure une fraude à la loi, alors que plusieurs indices feraient craindre que telle serait l'intention de la constructrice. L'autorité intimée n'aurait, entre autres, pas tenu compte du taux de vacance élevé dans la commune. Or les statistiques démontreraient une baisse de la population en résidence principale. Se fondant sur les données accessibles sur le site www.comparis.ch, les recourants relèvent que de nombreux logements en résidence principale destinés à la vente et à la location seraient disponibles. Ils critiquent les déclarations d'intention fournies par la constructrice en cours de procédure, qui seraient dépourvues de valeur probante compte tenu des personnes y figurant dont certaines seraient en rapport d'affaire avec l'administrateur de la constructrice ou seraient déjà propriétaires dans la commune. Les recourants mettent également en doute le rapport établi par la E. _____ dont l'impartialité est mise en question. La constructrice et la Municipalité invoquent pour leur part un manque de logements pour les personnes travaillant à Villars-sur-Ollon, notamment pour les écoles ou instituts internationaux, qui souhaiteraient s'y installer durablement. Ces employés peineraient à trouver des biens immobiliers à des prix raisonnables. Le taux de vacance invoqué par les recourants ne serait pas déterminant dans la mesure où sur les cinq dernières années, la population a augmenté à Villars-sur-Ollon. Quant à la liste des acquéreurs potentiels produite, la constructrice a expliqué pourquoi certaines personnes sont intéressées alors même qu'elles sont déjà propriétaires sur la commune, ce qui rend compréhensible qu'elles veuillent acquérir ou louer un appartement neuf. En l'espèce, la proportion de résidences secondaires dans la Commune d'Ollon dépasse le seuil de 20%, si bien qu'il convient de déterminer si les logements prévus seront utilisés comme résidences principales. Nonobstant l'intérêt manifesté par plusieurs acheteurs ou locataires potentiels et en l'absence de promesses fermes de vente (ou de location) pour les logements projetés, il convient d'examiner dans quelle mesure le projet ne pourra pas être utilisé en tant que résidence principale en raison de l'insuffisance de la demande pour de tels logements dans la commune. Il faut examiner la situation du marché immobilier tel qu'il se présente dans la commune, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, et en particulier s'il existe une demande, dans la commune, pour des logements de la typologie de ceux projetés en résidence principale. bb) Il n'est pas contesté que les appartements en cause, à la conception et aux proportions ordinaires, se prêtent objectivement à une utilisation en tant que résidence principale. Le projet est situé dans la zone du village de Villars-sur-Ollon, zone déjà construite et destinée à l'habitation. La parcelle est relativement proche du centre de la localité de Villars-sur-Ollon, station à vocation touristique, mais qui est habitée toute l'année. Le bien-fonds se situe en territoire urbanisé et à proximité aussi des commerces et des infrastructures sportives du village et à moins de 10 minutes à pied de la gare ferroviaire et routière selon Google Maps. A une altitude d'environ 1200 m et à proximité de la rue du Village, la parcelle est desservie par le chemin du Collège qui fait partie du domaine public communal et qui est déneigé en hiver; son accessibilité est donc garantie toute l'année. La localité de Villars-sur-Ollon est relativement proche de la plaine (environ 20 minutes en voiture) et est régulièrement reliée par bus à la gare d'Aigle, soit la gare principale de la région, depuis laquelle on peut rejoindre Lausanne en train en environ 30 minutes. Il est ainsi concevable que les logements projetés puissent être loués ou vendus à des résidents permanents actifs dans la commune, mais aussi en plaine, voire dans la région lausannoise. Le projet prévoit en outre un garage enterré et un couvert qui représentent un avantage indéniable pour une utilisation à l'année

dans une région de montagne. On relèvera que la commune a, pour atteindre l'objectif de redimensionnement du plan directeur cantonal et de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), prévu une zone réservée sur les terrains légalisés non bâtis hors du territoire urbanisé. Le bien-fonds de la constructrice n'est pas visé par cette mesure. cc) La constructrice a expliqué qu'elle envisageait des logements avec des loyers raisonnables. Avant l'enquête, elle a fourni un "positionnement tarifaire" de son projet sous la forme d'un tableau mentionnant le prix de vente et le loyer mensuel envisagé pour chacun des appartements. Lors de l'inspection locale, elle a précisé qu'elle s'en tiendrait à ces prix et qu'ils n'augmenteront pas nonobstant les modifications du projet par l'adjonction d'un garage souterrain. Le coût de ce dernier sera exclusivement répercuté sur les places de stationnements. Il est de notoriété publique que les prix pour les résidences secondaires dans une localité à vocation essentiellement touristique telle que Villars-sur-Ollon sont élevés, ceci quand bien même une légère baisse a été constatée ces dernières années (CDAP AC.2014.0038 du 20 août 2015 consid. 4b/aa). On peut dès lors admettre qu'il existe un marché pour la vente en résidence principale de logements tels que ceux qui sont ici en cause, annoncés à des prix inférieurs à ceux des résidences secondaires. Sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur la question de savoir si ces prix se conforment en tout point aux conditions usuelles du marché au sens de l'art. 9 al. 2 let. b ORSec, les prix des loyers prévus par les constructeurs n'excèdent en tout cas pas les loyers moyens indiqués pour la Suisse, ni ceux indiqués pour la région lémanique dans la statistique de l'Office fédéral de la statistique (OFS) de 2016 par rapport aux constructions datant de 2011 à 2016 (986 fr. ou 949 fr. pour une pièce, 1'358 fr. ou 1'255 fr. pour un deux pièces, 1'727 fr. ou 1'640 fr. pour un trois pièces, 2'049 fr. ou 2'044 fr. pour un quatre pièces et 2'411 fr. ou 2'518 fr. pour un cinq pièces [source: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees/tableaux.assetdetail.4582140.html>]). La Municipalité confirme par ailleurs qu'il existe une demande pour des logements en résidence principale. dd) La constructrice a produit des déclarations écrites émanant de personnes intéressées par la location ou l'achat des biens à construire. Ces déclarations d'intention ont été mises en cause par les recourants. Des explications complémentaires ont été fournies par la constructrice dans sa lettre du 16 novembre 2018. On retiendra qu'il n'y a pas lieu de mettre en doute les affirmations de la constructrice selon lesquelles, quand bien même elle n'a pas entrepris de démarches en vue de commercialiser les futurs appartements, de nombreuses personnes ont manifesté leur intérêt à louer ou acheter un appartement. Le type de biens concernés et leurs loyers abordables peuvent effectivement être intéressants pour des personnes travaillant à Villars-sur-Ollon avec leur famille. Il convient de rappeler que la lex Weber n'a pas pour but d'empêcher toute construction de résidences principales dans les communes où la proportion de résidences secondaires excède les 20%, mais bien de lutter contre les "lits froids". De manière générale, le tribunal n'a ainsi pas de raison de mettre en doute les indications de la constructrice sur ce point. ee) L'autorité intimée a produit plusieurs documents retraçant l'évolution de sa population émanant de son service d'urbanisme et de l'Office de la population, qui a précisé avoir changé son système informatique pendant la période examinée. Interpellée sur certaines différences entre les relevés produits ou à disposition, la Municipalité a produit un tableau récapitulatif daté du 29 janvier 2019 en précisant qu'elle avait fait contrôler à nouveau les chiffres et que l'Office de la population avait confirmé qu'il s'agissait des chiffres définitifs (lettre du 28 février 2019). Il ressort de l'examen de ce tableau, et nonobstant les différences constatées sur les diverses statistiques produites, que la Commune d'Ollon a vu sa population s'accroître de façon significative

depuis 2012 (392 habitants supplémentaires au 31 décembre 2018 par rapport au 31 décembre 2012). Cette évolution démographique s'observe également dans les localités de Chesières et de Villars-sur-Ollon, qui dénombrent respectivement 16 et 50 résidents supplémentaires en six ans. La situation de Villars-sur-Ollon se distingue ainsi de celle d'autres stations, comme Verbier dont la population résidente à titre principal a par exemple passé de 3197 à 3153 habitants entre janvier 2013 et début 2016, ce qui établit une demande déclinante (ATF 144 II 49 consid. 2.4) et l'on peut tenir compte, conformément à la dernière jurisprudence du tribunal fédéral, de ce secteur particulier composé par le plateau Chesières / Villars-sur-Ollon, dans la mesure où la commune d'Ollon présente, comme Crans-Montana, un territoire étendu avec divers secteurs de caractères différents (plaine/montagne, ville/campagne). Certes, comme le relèvent les recourants, l'évolution a été négative entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018, pour chaque secteur de la commune (-60 pour Ollon, -15 pour Chesières et -89 pour Villars-sur-Ollon). Le Service de l'urbanisme a toutefois donné sur ce point une explication qui, si elle est difficilement vérifiable, n'en est pas moins plausible et traduit des événements ponctuels. On peut dès lors imaginer que ce déclin soit passager et lié à des déboires hôteliers qui pourront être réglés à brève ou moyenne échéance. L'année 2018 n'est ainsi pas suffisamment représentative pour en retenir une modification de la tendance qui a prévalu pour les années précédentes. La Cour de céans avait en outre constaté (AC.2018.0143 du 16 janvier 2019) que le nombre de logements en résidence principale réalisés à Villars-sur-Ollon dès le 1^{er} janvier 2013 était de un et que les logements autorisés dont les travaux n'avaient pas encore débutés ou étaient en cours était de 80 pour Villars-sur-Ollon, et 148 avec Chesières. Cela signifie que le nombre de permis délivrés n'atteint pas l'augmentation du nombre d'habitants sur la période. Certes, il n'est pas exclu que les constructions d'ores et déjà réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013 ou qui sont en cours de réalisation permettront de répondre, pour partie, à la demande de logements. Toutefois, il est vrai aussi que la présence d'écoles privées internationales et la vocation touristique de la station amènent la présence de nombreux employés, jeunes travailleurs ou saisonniers, ayant des revenus moyens ou modestes à la recherche de locations d'appartements à des prix raisonnables et modernes pour des durées indéterminées. Les logements projetés peuvent ainsi répondre à un besoin avéré de logements modernes et abordables, surtout s'ils sont proposés à la location. Comme évoqué, sur ce point, la commune a indiqué que son décompte au 31 décembre 2018 n'était pas représentatif de l'évolution démographique. Elle mentionne aussi que les établissements hôteliers ayant fermé leurs portes en 2018 ont été vendus et devraient rouvrir en automne 2019. ff) Dans ses écritures, la recourante évoque les données du site www.homegate.ch et mentionne que 250 logements sont disponibles sur le plateau de Villars-Chesières-Gryon, dont 82 appartements pour le seul village de Villars-sur-Ollon. On relèvera que ces chiffres ne sont pas forcément pertinents, puisqu'ils ne concernent manifestement pas que des résidences principales et qu'ils englobent aussi des logements anciens ou vétustes comme en attestent parfois les prix ou les photographies. Il faut aussi retenir que les annonces en question peuvent parfaitement concerner des objets occupés et que certaines ont trait à des logements avec un standing supérieur à celui recherché par la constructrice et la clientèle qu'elle vise. On ne saurait ainsi déduire de ces annonces l'absence de demande pour des logements, abordables et modernes, en résidence principale. gg) Il faut encore mentionner que la constructrice a produit deux documents qui corroborent une demande certaine pour des logements en résidence principale à Villars-sur-Ollon. Ainsi, la E. _____ dans son avis du 27 septembre 2017, a émis l'opinion que les appartements projetés répondent à une

demande et trouveront facilement preneurs par des personnes désirant s'installer en résidence principale à Villars-sur-Ollon en raison des caractéristiques du projet et de l'insuffisance de l'offre pour de tels logements dans la commune. A l'instar des recourants, il convient de constater que la force probante de ce document est relative compte tenu de l'implication de son auteur dans le projet. Quoi qu'il en soit, une autre régie immobilière confirme, dans un courrier du 30 octobre 2018, que l'immeuble projeté, compte tenu de sa situation et de la typologie des logements prévus, répond à une demande à Villars-sur-Ollon. Il s'agit là également d'indices qui rendent vraisemblable qu'il existe une certaine demande de résidences principales dans le même secteur et un marché potentiel pour les biens en question. Ainsi, si les besoins en résidences principales peuvent certainement en partie être satisfaites à Villars-sur-Ollon au sein du parc de logements existants ou déjà autorisés, cela ne permet pas encore de mettre en doute la volonté de la constructrice, qui a démontré en outre l'intérêt de plusieurs personnes privées, et de considérer que sa demande devrait être tenue pour manifestation abusive. c) Il sera enfin relevé que la constructrice aura tout intérêt à effectivement faire de ses logements des résidences principales. Elle supporte le risque de ne pouvoir utiliser les logements comme résidence principale. En outre, des mesures administratives sont prévues par les art. 17 et ss LRS en cas d'utilisation non conforme à la loi, qui peuvent aller jusqu'à la mise sous scellés du logement ou sa mise en location par l'autorité compétente. Celle-ci est également rendue attentive au fait que l'inobservation de la restriction mentionnée au registre foncier ou la communication d'indications inexacts ou incomplètes sur les faits pertinents pour l'autorisation sont également punissables pénalement par une peine privative de liberté d'une durée maximale de trois ans (cf. art. 21 et ss LRS). Il résulte de ce qui précède que l'existence d'un abus de droit manifeste doit être écartée. La décision attaquée ne viole pas l'art. 75b Cst. ni les LRS et ORSec. Les griefs des recourants à ce propos ne sont pas fondés.

4. Les recourants soutiennent que la réalisation de 14 emplacements de stationnement est excessive et dépasse largement le nombre de places requis par la réglementation communale. Cela aurait un impact important sur le trafic à cet endroit, qui va tripler voire quadrupler selon eux, ce qui implique des nuisances supplémentaires, d'importants désagréments pour les recourants, et en particulier la recourante, du fait que l'accès au garage souterrain serait situé devant sa propriété. a) L'article 73 du Règlement du plan partiel d'affectation "Les Ecovets-Chesières-Villars-Arveyes", approuvé par le Conseil d'Etat le 25 juin 1993 (ci-après: RPPA), applicable à toutes les zones, a notamment la teneur suivante: " Places de stationnement, garages Article 73 La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés. Il est notamment exigé une place de stationnement ou un garage par logement. Pour d'autres constructions, elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route (USPR), proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. Ces emplacements de stationnement et garages sont fixés en retrait des limites des constructions. Cependant, la Municipalité peut autoriser "à bien plaisir" des places de stationnement à l'intérieur des alignements pour autant qu'elles ne gênent pas la circulation et fassent l'objet de conventions. Le nombre de garages doit être au moins égal à celui des places de stationnement. [...]" Contrairement à ce qui prévaut pour les constructions autres que le logement (on peut penser aux locaux commerciaux, artisanaux ou exploitations agricoles), l'art. 73 al. 2 RPPA ne renvoie pas aux normes édictées par l'Union suisse des professionnels de la route et des transports pour ce qui concerne les immeubles destinés au

logement. L'art. 73 al. 2 RPPA consacre ainsi une réglementation propre en exigeant une place de stationnement ou un garage par logement. Il n'y a en revanche pas d'exigences maximales en la matière. Dans la mesure où le règlement communal pose, comme en l'espèce, une exigence qui doit être considérée comme un minimum, on admet qu'un constructeur aille au-delà de cette limite inférieure (cf. arrêts AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 5b, AC.2012.0072 du 14 mars 2013 consid. 6). L'autorité municipale jouit à cet égard d'une marge d'appréciation importante (RDAF 1999 I 119), mais ce pouvoir d'appréciation peut être contrôlé par le tribunal sous l'angle de l'abus ou de l'excès (cf. arrêt AC.2008.0317 du 18 septembre 2009 consid. 5b). S'agissant de fixer le nombre de places de parc en relation avec une construction, l'autorité doit tenir compte de l'importance et de la destination de ladite construction. Selon ces règles, le tribunal a par exemple jugé qu'un parking prévoyant un nombre de places correspondant à une proportion de cinq places par logement était très largement excessif dans une zone destinée à l'habitation dite individuelle ou collective, au commerce et à l'artisanat (cf. arrêt AC.2005.0172 du 14 décembre 2005). Selon cet arrêt, le fait que plusieurs de ces places étaient en réalité destinées au dépôt de véhicules de collection ne permettait pas d'admettre une augmentation aussi excessive du nombre de places de parc du fait qu'un tel usage n'était manifestement pas en relation avec la destination de la construction. Dans un autre arrêt, le tribunal a constaté que la création de six places de stationnement en relation avec une habitation destinée à une famille de deux à trois personnes se trouvait dans une proportion à l'évidence excessive par rapport aux besoins et à la destination de la zone d'habitation de moyenne densité B de la commune d'Aubonne (AC.2002.0082 du 15 juin 2006). Le tribunal a aussi jugé que, bien que conforme aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports, désignées normes VSS, la création de sept places de parc en relation avec une villa individuelle de 600 m² (hors norme) n'était pas justifiée et a donc réduit le nombre à 5 (AC.2007.0291 du 21 avril 2008). b) En l'espèce, en tenant compte du dossier et du permis complémentaire portant en particulier sur le garage enterré, le projet prévoit la réalisation de 7 places de parc extérieures, dont 2 couvertes, et de

E. 7

places dans le garage souterrain, soit un total de 14 places de stationnement pour 7 logements dans le nouveau bâtiment. Comme cela a été indiqué à l'occasion de l'inspection locale, on peut encore relever qu'il y a deux logements dans le bâtiment préexistant (ECA n o 2255), qui dispose de 2 places extérieures sises sur une parcelle voisine. Ainsi, un nombre de 14 places de parc pour 7 logements n'apparaît pas manifestement excessif. Il convient de prendre en considération le problème lié au manque de places de parc dans le quartier évoqué par le représentant de la commune lors de l'audience, ce dont le tribunal a pu se rendre compte. Les recourants ne prétendent pas que la parcelle n o 3266 se trouverait dans un périmètre concerné par un plan de mesures, au sens de l'art. 44a de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) et de l'art. 31 de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair; RS 814.318.142.1), qui ferait référence aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports pour déterminer le nombre de places de stationnement et qui justifierait une application stricte de ces normes. Vu ce qui précède, il y a lieu de constater que la Municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant 14 places de parc et le grief des recourants sur le nombre de places de stationnement envisagées n'est par conséquent pas fondé. c) Les recourants invoquent les nuisances qu'induirait pour eux les places de stationnement. Implicitement, ils craignent les immissions de bruit liées à ces places de stationnement. Les immissions de

bruit liées à des places de stationnement doivent être examinées au regard de la LPE, ainsi que de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41) (cf. arrêt AC.2014.0068 du 21 juillet 2014 consid. 3b). Les prescriptions de l'art. 11 LPE s'appliquent à la limitation des émissions de bruit d'une nouvelle construction ou installation. L'autorité compétente doit en principe veiller à ce que ces émissions soient limitées, à titre préventif et indépendamment des nuisances existantes, dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation, et pour autant que cela soit économiquement supportable (art. 11 al. 2 LPE); une limitation plus sévère des émissions doit être ordonnée s'il y a lieu de présumer que les atteintes, eu égard à la charge actuelle de l'environnement, seront nuisibles ou incommodes (art. 11 al. 3 LPE). Pour concrétiser ces principes généraux, le droit fédéral énonce encore des prescriptions complémentaires, dans la loi (cf. art. 13 ss, 19 ss LPE) et dans l'OPB. Selon l'art. 13 LPE, le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des valeurs limites d'immissions applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodes. L'art. 23 LPE dispose qu'aux fins d'assurer la protection contre le bruit causé par de nouvelles installations fixes, le Conseil fédéral établit des valeurs limites de planification inférieures aux valeurs limites d'immissions. En vertu de l'art. 25 al. 1 LPE, de nouvelles installations fixes ne peuvent être construites que si les immissions causées par le bruit de ces seules installations ne dépassent pas les valeurs de planification dans le voisinage. Le Conseil fédéral a fixé des valeurs limites d'immissions et des valeurs de planification pour le bruit du trafic routier, à savoir "le bruit produit sur la route par les véhicules à moteur (bruit des véhicules à moteur) et par les trains (bruit des chemins de fer)" (ch. 1 de l'annexe 3 OPB). Le bruit produit par des véhicules à moteur sur la place de stationnement d'un bâtiment d'habitation n'est donc pas du bruit du trafic routier au sens de l'annexe 3 OPB, puisqu'il n'est pas produit sur la route. Pour les "grandes places de parcage à ciel ouvert hors des routes", il faut appliquer, pour le bruit produit par les véhicules, les valeurs limites d'exposition au bruit de l'industrie et des arts et métiers, fixées à l'annexe 6 OPB (cf. ch. 1 al. 1 let. d de cette annexe). En revanche, ou a contrario, il n'y a pas de valeurs limites pour le bruit produit par les véhicules sur les petites places de parcage à ciel ouvert hors des routes. Les places de stationnement litigieuses sont manifestement des petites places, installations pour laquelle le Conseil fédéral n'a pas prévu de valeurs limites. Il s'ensuit que l'autorité compétente doit évaluer elle-même les immissions de bruit en fonction des critères de la loi (cf. art. 40 al. 3 OPB), en tenant compte du genre de bruit, du moment où il se produit, de la fréquence à laquelle il se répète, du niveau de bruit ambiant existant ainsi que du degré de sensibilité de la zone (cf. ATF 130 II 32 consid. 2.2 et les arrêts cités). En l'occurrence, il est évident que le bruit provoqué par les véhicules des utilisateurs de 14 places de stationnement, liées à des bâtiments comportant principalement des logements, sera globalement faible (en tenant compte de tous les mouvements pendant la journée et pendant la nuit). Le trafic généré par les habitants de sept logements ne provoquera pas de nuisances de bruit (bruit des moteurs, bruit des pneus sur le revêtement) contraires au droit fédéral. Ces inconvénients doivent être tolérés dans une zone de faible densité. Partant, il y a lieu de considérer que les exigences de la LPE et de l'OPB sont respectées, y compris sous l'angle du principe de prévention (art. 11 al. 2 LPE et 7 al. 1 OPB). d) Les recourants mettent également en cause la voie d'accès et le choix de prévoir l'accès au parking souterrain du côté de la parcelle dont la recourante est propriétaire. Elle fait valoir que cet accès se fera sous les fenêtres de son logement et entraînera par conséquent d'importantes nuisances. Elle soutient que l'accès au parking souterrain aurait dû être prévu de l'autre côté de la parcelle, par la parcelle n° 9406 qui supporte déjà un

parking privé. Les recourants soutiennent ensuite que l'accès projeté par le chemin du Collège serait particulièrement dangereux compte tenu de la configuration des lieux, de l'étroitesse de ce chemin et de la présence de nombreux écoliers. Les recourants mettent en particulier en question les conditions de sortie des véhicules du garage souterrain. aa)

Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 LATC a la même teneur. Aux termes 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 et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C_532/2012 du 25 avril 2013 et les références citées). Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré. La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; TF 1C_246/2009 du 1er février 2010 consid. 2 et les références citées). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière (cf. notamment arrêts AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 3; AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 13; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3). Par ailleurs, pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence du tribunal se réfère en général aux normes VSS (arrêts AC 1995/0050 du 8 août 1996, AC 7519 du 6 janvier 1993, AC 1992/0133 du 22 mars 1993 publié à la RDAF 1993 p. 190, et AC 1002/0379 du 24 juin 1994). Les normes VSS ne sont toutefois pas des règles de droit et elles ne lient pas le tribunal; mais elles sont l'expression de la science et de l'expérience de professionnels éprouvés et elles peuvent donc être prises en considération comme un avis d'expert (arrêts AC.2003.0256 du 7 septembre 2004 consid. 3, AC.2003.0017 du 29 décembre 2004, AC.2001.0099 du 18 avril 2002, AC.2000.0051 du 10 avril 2001, AC 1998/0005 du 30 avril 1999, AC 1999/0071 du 6 septembre 2000 consid. 5a et AC 1999/0048 du 20 septembre 2000). Le Tribunal fédéral a confirmé que les autorités cantonales et communales peuvent se fonder sur les normes VSS, étant précisé que ces normes doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (voir les ATF 1C_375/2011 du 28 décembre 2011 consid. 3.3.3; 1C_30/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3.3; 1C_246/2009 du 1er février 2010 consid. 4.1; 1C_157/2008 du

10 juillet 2008 consid. 2.1; 1P.40/2004 du 26 octobre 2004 consid. 3.2.1; P.124/1977 du 15 novembre 1978 consid. 3b publié in ZBl 80/1979 p. 223 et les références). Le Tribunal cantonal a considéré comme suffisant un accès d'une largeur variant entre 2.90 m et 4.20 m, sur une distance approximative de 200 m, desservant déjà quelques six immeubles d'habitation et nécessitant d'empiéter sur des parcelles privées en cas de croisement entre véhicules (arrêt AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 4b). Il a également jugé que l'accès au projet de construction restait suffisant au sens de la jurisprudence, notamment au regard du fait que le chemin litigieux était principalement, sinon exclusivement utilisé par les riverains qui connaissent la configuration du site et les endroits nécessitant une attention plus soutenue (arrêts AC.2011.0252 du 31 octobre 2012 consid. 4c; AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 4b). Un chemin privé d'une centaine de mètres de long et dont la largeur oscillait entre 3 et 3.50 m, en partie asphalté, reste suffisant pour la construction d'un bâtiment de quatre logements (arrêts AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3a; AC.2011.0088 du 5 octobre 2011 consid. 2d). bb) Les recourants n'indiquent pas en quoi les accès prévus seraient contraires aux normes VSS. L'accès à la parcelle n° 3362 se fait en l'occurrence par une route carrossable appartenant au domaine public. La largeur du chemin du Collège, qui dispose d'un revêtement en dur (goudron), peut être estimée à 3 m au minimum sur toute sa longueur, même si elle n'a pas pu être mesurée précisément à l'inspection locale compte tenu de la neige présente. Il est manifeste qu'un tel accès, dont la configuration ne sort pas de l'ordinaire (ainsi que le tribunal a pu l'observer lors de la vision locale), est conforme aux exigences posées par la loi et la jurisprudence. Pour ce qui est de l'intensité de l'utilisation, l'on restera en présence d'un chemin d'accès selon la norme VSS 640 045, étant précisé que l'accès par sa largeur répond aux exigences de dimensionnement d'un accès riverain, telles que préconisées par la norme VSS SN 640 050 (type d'accès riverain A). Il sera parfaitement praticable par les véhicules des habitants du bâtiment projeté et on peine à voir à quel danger ceux-ci s'exposeraient, compte tenu du peu de mouvements supplémentaires en question: l'augmentation de trafic induite par les constructions projetées n'apparaît pas significative au point de considérer que l'accès actuel serait insuffisant. Tout bien considéré, il n'apparaît ainsi pas que ce chemin d'accès n'est pas adapté pour accueillir le trafic supplémentaire engendré par la création de sept logements sur la parcelle de la constructrice ou que la sécurité des autres usagers ne serait pas garantie. A noter que le chemin litigieux est principalement, sinon exclusivement utilisé par les riverains qui connaissent la configuration des lieux et les endroits nécessitant une attention plus soutenue. Il suffit de rouler au pas pour ne pas compromettre la sécurité des autres usagers. cc) Les recourants soutiennent aussi que l'utilisation de la sortie du parking serait problématique car les véhicules déboucheront sur le chemin du Collège à un endroit qui ne présente pas une visibilité suffisante. S'agissant des conditions de sortie des véhicules, la constructrice a fait établir un plan qui montre selon elle que les automobilistes sortant du garage souterrain disposeront d'une visibilité aussi bien en amont qu'en aval largement suffisante pour s'assurer que la voie est libre. Elle a indiqué lors de l'inspection locale que le muret bordant le garage avait été modifié (retrait du mur situé à l'est de la sortie du garage) afin d'optimiser la visibilité, conformément au souhait des recourants. Cette modification a été validée par la Municipalité à l'occasion de l'inspection locale du 24 janvier 2019 et un plan du 5 mars 2018 et modifié le 23 juillet 2018, portant sur la modification précitée et signé par l'architecte et la constructrice, a été produit le 22 février 2019. Pour apprécier si la visibilité est suffisante à un carrefour donné en matière de circulation routière, le tribunal se réfère en principe également aux normes VSS. En

l'occurrence, la norme VSS SN 640 050, baptisée "Accès riverains", retient qu'un accès riverain est assimilé à un carrefour quant aux exigences de la sécurité routière, particulièrement en ce qui concerne les distances de visibilité (ch. 5 et 7); elle renvoie par conséquent à la norme VSS SN 640 273a ("Carrefours – Conditions de visibilité dans les carrefours à niveau"). Selon cette dernière norme, la distance de visibilité aux carrefours nécessaire en fonction de la vitesse d'approche des véhicules automobiles prioritaires devrait être de 10 à 20 m pour une vitesse d'approche de 20km/h, la fourchette basse pouvant être prise en compte pour un chemin d'accès, comme le chemin du Collège, qui impose des vitesses réduites, ce qui permet en principe d'anticiper à temps les mouvements et manœuvres de sortie et d'entrée sur les accès privés. Selon le plan modifié de la constructrice, les automobilistes sortant du garage souterrain disposeront d'une visibilité aussi bien en amont qu'en aval suffisante compte tenu de la modification et du retrait du mur situé à l'est de la sortie. Dans la mesure où cette modification ne figure toutefois pas dans le permis de construire, il conviendra de modifier le permis de construire en ce sens que la réalisation du garage soit autorisée conformément au plan du 5 mars 2017, modifié le 23 juillet 2018. Le retrait du mur est bordant le garage est une modification apportée en cours de procédure qui a été approuvée par la Municipalité lors de l'inspection locale. S'agissant d'une modification de "minime importance" (art. 111 LATC), allant dans le sens des requérants en augmentant la visibilité à la sortie du garage souterrain, les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure impliquent de renoncer à toute enquête pour ce changement. dd) Il convient encore d'examiner si l'accès au garage souterrain plus éloigné de la propriété de la recourant évoqué lors de l'audience devrait être imposé à la constructrice. Par la voie de son représentant, la constructrice a expliqué que des démarches avaient été entreprises, sans succès, auprès du propriétaire de la parcelle n° 9406. Une telle implantation n'est dès lors pas envisageable en l'absence d'un titre juridique permettant d'emprunter la propriété d'autrui (art. 104 al. 3 in fine LATC). Le droit au passage nécessaire ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité; tel n'est à l'évidence pas le cas en l'espèce. On ajoutera que compte tenu du peu de nuisances qu'implique la rampe d'accès au garage souterrain projetée pour les recourants, imposer une telle modification du projet ne serait pas admissible au regard du principe de la proportionnalité. ee) Les recourants se prévalent encore de l'art. 37 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou ; BLV 725.01). Les distances à respecter entre un bâtiment ou une annexe de bâtiment et une route figurent à l'art. 36 LRou. Les constructions s'ouvrant directement sur la chaussée telles que les garages font l'objet d'une disposition particulière, l'art. 7 du Règlement d'application du 19 janvier 1994 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (RLRou; BLV 725.01.1), dont la teneur est la suivante: "Les constructions s'ouvrant directement sur la route, telles que garages, dépôts, etc., seront implantées à cinq mètres au moins du bord de la chaussée ou du trottoir." Cette disposition constitue une disposition d'application de l'art. 37 LRou, qui prévoit: " 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. 2 (...) 3 Le règlement d'application (RLR) peut prévoir des distances plus élevées pour des installations particulières, telles que les garages s'ouvrant sur la voie publique." L'art. 36 LRou fixe les règles générales en ce qui concerne les distances minima à observer pour les constructions de part et d'autre des routes en fonction de leur classification. Selon l'alinéa premier, ces règles ne sont applicables qu'à défaut de plan fixant la limite des

constructions. L'art. 37 LRou introduit un régime particulier pour les constructions souterraines et les dépendances de peu d'importance. Ce régime particulier ne s'applique, à rigueur du texte légal, qu'à défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines. La jurisprudence considère que l'art. 37 al. 1er LRou n'a pas un caractère impératif, à tout le moins en ce qui concerne les places de parc, en ce sens que la réglementation communale peut prévoir une distance inférieure à trois mètres, en instituant une limite de construction spéciale ou par le biais d'une disposition réglementaire dérogatoire, autorisant expressément l'aménagement de places de stationnement dans l'espace grevé par la limite des constructions; en tous les cas les exigences de sécurité et de visibilité requises par la loi sur les routes doivent être respectées (v. Tribunal administratif, arrêt AC 2004.0158 du 9 mai 2005 consid. 7 et références). Il ressort en outre de la jurisprudence qu'une place de stationnement extérieure ne doit pas, dans le cadre des art. 36 ss LRou, être traitée comme une "dépendance de peu d'importance", ouvrage pour lequel l'art. 37 LRou permet des dérogations à la limite des constructions pour autant que soit en principe observée une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée, sauf si la commune prévoit une autre limite des constructions. Le législateur cantonal a voulu assimiler les "places de stationnement à l'air libre" aux aménagements extérieurs visés à l'art. 39 LRou, comme cela ressort clairement de l'exposé des motifs du Conseil d'Etat concernant le projet de loi sur les routes (BGC automne 1991 p. 753 – le parlement ayant adopté tel quel l'art. 39 al. 1 du projet, ibid. p. 788). Ainsi, le tribunal a retenu qu'une place de stationnement à l'air libre peut le cas échéant, à l'instar d'autres aménagements extérieurs, être aménagée au-delà d'une limite des constructions si cela ne compromet pas la visibilité ni ne gêne la circulation ou l'entretien (AC.2015.0063 du 21 avril 2016 consid. 5, AC.2012.0151 du 19 décembre 2012; cf. également AC.2014.0014 du 10 juin 2014 consid. 2c). En l'occurrence, l'implantation des bâtiments nouveaux pour toutes les zones est régie par l'art. 63 RPPA, qui traite notamment de la distance entre les bâtiments et la route. La teneur de cette disposition est la suivante: " Distance Article 63 La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est mesurée au nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des sauts de loup, des tunnels et sorties de secours pour abri, des rampes d'accès aux niveaux inférieurs, des murs en ailes ou contreforts, des balcons et galeries jusqu'à 2 m de largeur, des piscines non couvertes et autres installations semblables, et des garages enterrés définis à l'art. 74 du présent règlement. Le long du domaine public, lorsqu'il n'y a pas d'alignement, l'art. 36 de la Loi sur les Routes du 10 décembre 1991 est applicable." L'article 74 RPPA a la teneur suivante: " Dépendances souterraines Article 74 Pour la construction de garages en limite de propriété, l'art. 39 R.A.T.C. est applicable. Les garages comprenant plusieurs places, les locaux pour la pratique du sport et locaux de service dont trois façades sont enterrées et dont le 60% au moins du volume est réalisé en-dessous du niveau du terrain naturel, ne sont pas compris. - dans le calcul de la surface bâtie - dans le calcul de la proportion des façades - dans le calcul de la distance à la limite. Toutefois, pour de telles construction, la distance aux fonds voisins est de 2 m au minimum" En l'espèce, on constate au vu des plans que tant le garage enterré que le couvert et les places à ciel ouvert se trouvent à plus de 3 mètres du bord de la chaussée, soit en respectant l'art. 37 LRou, qui a vocation à s'appliquer puisque la limite des constructions selon le PPA approuvé le 15 juillet 2002 concerne les constructions en surface. Le plan intitulé "Implantation" du 15 mars 2018 montre que les exigences des articles l'art. 37 LRou et 7 RLrou sont respectées s'agissant du garage souterrain et de son entrée. Ainsi, les deux places de stationnement à l'air libre se situant à l'est sont aménagées légèrement au-delà de

la limite des constructions, ce qui est admissible dans la mesure où ni la visibilité, ni la circulation n'est entravée. 5. Les recourants font enfin valoir que la construction projetée serait mal intégrée dans le quartier qui constituerait le véritable cœur du vieux village de Villars-sur-Ollon et comprendrait notamment des chalets plus que bicentennaires. a) L'art. 86 LATC impose à la Municipalité de veiller 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 peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou 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). Au plan communal, le RPPA prévoit ce qui suit: " Esthétique Article 55 La Municipalité voue une attention toute particulière à l'esthétique des constructions. Elle exige un style qui s'harmonise avec les bâtiments existants et le paysage. Les constructions, les agrandissements, les transformations de tous genres, les crépis, les peintures, les affiches, etc., de nature à nuire au bon aspect d'un lieu sont interdits. Les constructions sur piliers sont interdites. Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par les constructeurs, ainsi qu'une autre pente des toitures ou orientation des faîtes." Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b, AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a). 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; arrêt TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). 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 applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison 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 (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; arrêt TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet – l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 114 Ia 343 consid. 4b; AC.2016.0052 précité consid. 2b, AC.2014.0208 précité consid. 4a, AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 consid. 2). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre 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; arrêt TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; arrêts

précités AC.2016.0052, AC.2014.0208 et AC.2011.0065). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été 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 (cf. AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b, AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc). A cet égard, il sied encore de souligner que la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (depuis 2015) accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral a confirmé que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue (cf. consid. 3b ci-dessus; voir aussi les arrêts du TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2, 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1, 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3, 1C_849/2013 du 24 février 2015 consid. 3.1.2, 1C_150/2014 du 6 janvier 2015 consid. 2 cités in AC.2015.0269 du 16 août 2016 consid. 3e). b) En l'occurrence, il ressort de la vision locale que la construction litigieuse prendra place dans un environnement déjà construit qui ne constitue pas un ensemble présentant comme tel des qualités architecturales particulières. Le quartier ne se distingue pas non plus par une homogénéité quant à l'époque de construction. La parcelle en cause est entourée de bâtiments relativement récents qui présentent des volumes comparables au projet contesté. A l'examen du guichet cartographique de la commune d'Ollon, on constate qu'il y a certes des bâtiments qui disposent de la note 4 au recensement architectural dans le secteur, mais qu'on n'y trouve également des immeubles en note 6, soit sans intérêt, et d'autres qui ne sont pas du tout recensés. La construction projetée est admissible dans un secteur rassemblant des constructions de plusieurs époques et à l'architecture hétérogène. S'agissant de l'esthétique proprement dite, la construction prévue, telle qu'elle ressort des plans, ne présente aucun élément choquant ni aucune particularité qui justifieraient de considérer que la Municipalité aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en la matière. Il s'agit d'une construction sous forme de chalet dont les dimensions et les caractéristiques correspondent à la zone du village. Le grief doit ainsi être rejeté. 6. Il résulte de ce qui précède que les recours doivent être partiellement admis. La décision de la Municipalité du 24 mai 2018 est complétée par l'obligation pour la constructrice de se conformer au plan du 5 mars 2017, modifié le 23 juillet 2018 s'agissant du mur situé à l'est de la sortie du garage. Pour le surplus, les décisions du 24 mai 2018 par lesquelles la Municipalité d'Ollon a levé les oppositions et délivré le permis de construire doivent être confirmées. Vu le sort du recours, les frais sont principalement mis à la charge des recourants. Un émolument très réduit est mis à la charge de la propriétaire et constructrice. Les recourants verseront des dépens légèrement réduits à la Commune d'Ollon, ainsi qu'à la constructrice, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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