

# VD\_OMNI AC.2018.0215 vom 29. Oktober 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-10-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2018.0215](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0215)

FR: VD\_OMNI AC.2018.0215 du 29 octobre 2019

IT: VD\_OMNI AC.2018.0215 del 29 ottobre 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ à R. \_\_\_\_\_ c/Municipalité d'Epalinges, ECA | Recours de voisins contre une décision de la municipalité levant leurs oppositions et délivrant un permis de construire 3 bâtiments comprenant 34 logements, des locaux pour commerces ou activités et un parking souterrain de 42 places et 3 places extérieures sur des parcelles situées dans l'ancien centre du village. - Vu les circonstances d'espèce, la municipalité n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en délivrant le permis de construire et en renonçant ainsi à imposer une mesure de blocage fondée sur l'effet anticipé d'un premier projet de zone réservée (consid. 2). - Nombre de niveaux réglementaire; deux des bâtiments projetés sont situés dans un terrain en forte pente pour lesquels 4 niveaux habitables (y compris le sous-sol) sont autorisés, la municipalité ayant exigé pour le 3e bâtiment, situé dans une portion de terrain moins pentu, la suppression des locaux habitables au sous-sol. Les règles sur la hauteur des niveaux et sur les mouvements de terre sont respectées, selon le projet modifié, tel qu'il résulte du permis de construire (abaissement de la hauteur et interdiction de locaux habitables au sous-sol du bâtiment qui est situé sur une portion de terrain moins pentu) (consid. 3). - Grief sur le défaut d'esthétique et d'intégration des bâtiments rejeté. Le projet respecte la volumétrie et les caractéristiques des bâtiments villageois (consid. 4). - Grief sur le non-respect des normes de protection incendie rejeté. Le projet comporte des plans de protection incendie validés par l'ECA (consid. 5). - Les aménagements extérieurs prévus le long de la route respectent les règles fixées par la LRou (art. 37 et 39 LRou) (consid. 6). - L'accès pompier peut être autorisé dans la zone de plans spéciaux (consid. 7). Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 95 LPA-VD et art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD; à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les dimensions ou les effets de la construction projetée. En l'occurrence, les recourants

remplissent manifestement les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

## **E. 2**

Dans un premier grief, les recourants invoquent le surdimensionnement de la zone à bâtir d'Epalinges. Ils reprochent à la municipalité de ne pas avoir fait application de l'ancien art. 77 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), pour refuser le permis de construire, susceptible d'entraver, selon eux, les projets de réduction de la zone à bâtir de la commune. Ils soutiennent que la municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant le permis de construire peu avant de mettre à l'enquête publique un projet de plan de zone réservée, dont le périmètre inclut les parcelles concernées. a) L'effet anticipé d'un plan en voie d'élaboration était réglé dans la loi cantonale, à la date de la décision attaquée (le 25 mai 2018), aux art. 77 et 79 LATC. Le 1<sup>er</sup> septembre 2018 – soit pendant la procédure devant la cour de céans – est entrée en vigueur la nouvelle du 17 avril 2018 qui a modifié la partie "aménagement" de la LATC. Cette nouvelle a notamment abrogé les anciens art. 77 et 79 LATC (art. 77 et 79 aLATC), qui ont été remplacés par les art. 47 et 49 LATC. Pour déterminer si l'effet anticipé du projet de zone réservée fait obstacle à la délivrance du permis de construire litigieux, il faut se fonder sur le droit qui était en vigueur au moment où la municipalité a statué (cf. AC.2018.0228 du 27 juin 2019 consid. 8; AC.2017.0237 du 29 novembre 2018 consid. 2), à savoir l'ancien art. 77 LATC (ou art. 77 aLATC). b) Il n'est pas contesté que les zones à bâtir de la Commune d'Epalinges sont surdimensionnées et qu'elles doivent être réduites en application de l'art. 15 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700 - disposition en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2014). La municipalité indique que les autorités communales ont engagé une procédure de révision globale du plan général d'affectation avec, comme première étape, l'adoption d'une zone réservée comprenant un périmètre étendu. Les recourants se prévalent de l'art. 77 al. 1 aLATC, ainsi libellé, sous le titre "Plans et règlements en voie d'élaboration": "Le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et 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. Dans les mêmes conditions, le département peut s'opposer à la délivrance du permis de construire par la municipalité lorsqu'un plan cantonal d'affectation ou une zone réservée sont envisagés. La décision du département lie l'autorité communale." L'art. 77 al. 1 aLATC confère à la municipalité une simple faculté. Selon la jurisprudence – qui ne se rapporte pas spécifiquement aux projets de plans de zone réservée mais généralement à tous les projets de révision des plans d'affectation -, compte tenu des concepts juridiques largement indéterminés utilisés par l'art. 77 aLATC, la municipalité qui applique cette disposition jouit d'une grande latitude de jugement et d'un pouvoir d'appréciation important (AC.2017.0223 du 27 juin 2018 consid. 2b; AC.2016.0344 du 19 février 2018). La municipalité n'est cependant pas libre d'agir comme bon lui semble. L'autorité ne peut ni renoncer à exercer son pouvoir d'appréciation ni faire abstraction des principes constitutionnels régissant le droit administratif, notamment la légalité, la bonne foi, l'égalité de traitement et l'interdiction de l'arbitraire. Dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité est également liée par des critères qui découlent du sens et du but de la réglementation applicable (AC.2018.0228 du 27 juin 2019 consid. 8; AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 2c/aa et les références). Si les communes dont la zone à bâtir est surdimensionnée sont appelées à faire usage de l'art. 77 aLATC afin d'éviter de péjorer la

situation existante pendant le processus de révision du PGA, cela ne signifie cependant pas qu'elles doivent appliquer sans discernement cette disposition à toute demande de permis de construire (AC.2017.0223 du 27 juin 2018 consid. 2c; AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 2c/cc). c) En l'espèce, la municipalité expose que le périmètre de la zone réservée mise à l'enquête publique après la décision attaquée (du 9 juin au 8 juillet 2018) est provisoire et qu'elle entend mettre à l'enquête complémentaire un périmètre plus ciblé, calqué sur le plan de la "vision communale" qu'elle a validé le 29 octobre 2018, avant de le soumettre au SDT, pour valoir proposition de redimensionnement des zones d'habitation et mixtes de la commune. Elle confirme sa volonté de maintenir les parcelles n° 717, 760, 2264 et 2736 dans la zone à bâtir. La municipalité fait valoir que ces parcelles sont idéalement situées; elles font partie de la zone du village, qui constitue l'ancien centre du village d'Epalinges; elles se trouvent à proximité directe d'une école et des transports publics. La commune souhaite dynamiser cette partie du village. Le projet prévoit à cet effet la création d'une place du village publique et, dans l'un des bâtiments projetés, une unité d'accueil pour écoliers (UAPE). Comme le premier plan de la zone réservée n'avait pas encore été mis à l'enquête publique lorsque le permis de construire litigieux a été délivré, il s'agissait donc bien d'un plan en voie d'élaboration au sens de l'art. 77 aLATC. Il importe peu que cette publication soit intervenue dans l'intervalle, car le Tribunal cantonal doit contrôler si, au moment où elle a statué, la municipalité a appliqué correctement la disposition légale précitée (cf. arrêt AC.2016.0165 du 29 juin 2017 consid. 12). Au reste, il est désormais prévu de mettre à l'enquête publique complémentaire une zone réservée plus restreinte, dans le secteur litigieux. Il n'y a pas lieu d'examiner en détail comment les autorités communales d'Epalinges entendent redimensionner les zones à bâtir, pour concrétiser la mesure A11 du Plan directeur cantonal (voir notamment à ce sujet arrêt AC.2017.0172 du 20 mars 2019). La localisation des parcelles concernées, qui font partie de l'ancien village et se trouvent à proximité directe d'autres terrains bâtis, avec des immeubles de plusieurs appartements, ainsi que la bonne desserte de cet endroit (en particulier la proximité d'un arrêt de transports publics) font que la municipalité était fondée à appliquer sans réserve la réglementation du plan d'affectation en vigueur; cette réglementation a été revue il y a moins de quinze ans et le classement en zone à bâtir concerne un secteur qui pouvait alors être qualifié de largement bâti. En d'autres termes, la municipalité n'avait pas l'obligation de prendre des mesures conservatoires pour refuser d'appliquer le droit en vigueur (cf., dans ce contexte, ATF 144 II 41 consid. 5.2). Même si le terrain litigieux ne se trouve pas dans le périmètre compact d'agglomération de Lausanne et environs, il en est proche (la limite passe sur le territoire de la commune d'Epalinges). Une utilisation du sol assez dense à cet endroit – le projet prévoit la construction de 34 logements –, est cohérente. Dans ces circonstances, la municipalité n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en délivrant le permis de construire litigieux et en renonçant ainsi à imposer une mesure de blocage fondée sur l'effet anticipé de son premier projet de zone réservée (cf. aussi à ce propos AC.2017.0281 du 11 février 2019 consid. 2b). Ce grief est mal fondé.

### **E. 3**

Les recourants critiquent le nombre de niveaux des bâtiments projetés. a) L'art. 13 RPGA, applicable à la zone du village, dispose que "le nombre de niveaux est limité à trois, y compris le rez-de-chaussée et les combles (al. 1). Les combles sont habitables sur un seul niveau (al. 2)." En l'occurrence, le projet initial mis à l'enquête publique prévoyait trois bâtiments de quatre niveaux habitables (rez inférieur, rez supérieur, étage, combles). La

demande de permis de construire comportait une "demande de dérogation" du nombre de niveaux autorisés selon l'art. 13 RPGA, en vertu de l'art. 82 RPGA. Cette dernière disposition, qui figure dans les règles sur la "hauteur des bâtiments, rez-de-chaussée, sous-sol et mouvements de terre" applicables à toutes les zones (titre III, chapitre V), est ainsi libellée: "La création de locaux d'habitation en sous-sol est interdite. Dans les terrains en pente, la Municipalité peut toutefois autoriser, en plus des niveaux autorisés, l'aménagement de locaux d'habitation sur un seul niveau au-dessous du rez-de-chaussée, pour autant qu'une au moins de leurs façade soit complètement dégagée." Dans sa décision, la municipalité indique que pour les bâtiments A et C, elle a appliqué l'art. 82 al. 2 RPGA, car le terrain est en pente. Il s'ensuit que pour ces bâtiments, le sous-sol (rez inférieur) peut être autorisé, selon elle. En revanche, elle a refusé d'autoriser un quatrième niveau habitable au sous-sol (rez inférieur) dans le bâtiment B, qui est situé au nord des parcelles n° 717 et 2264, au motif que la pente du terrain est plus faible à cet endroit. Le permis de construire a ainsi été délivré à condition que le bâtiment B soit abaissé de 50 cm et que les locaux prévus au rez inférieur soient rendus inhabitables. Pour des motifs d'alignement, elle a également exigé que le bâtiment A soit abaissé de 10 cm. Il a été constaté lors de l'inspection locale que le terrain, à l'emplacement des bâtiments A et C, était en pente. Quant au bâtiment B, il est prévu sur une portion de terrain plus à plat en amont sur les parcelles n o 717 et 2264. La municipalité a expliqué à l'inspection locale qu'elle applique la condition de l'art. 82 al. 2 RPGA relative à la pente, lorsqu'il y a entre la partie supérieure et la partie inférieure du bâtiment l'équivalent d'un niveau. En l'occurrence, la différence de niveau du terrain naturel (TN) entre la partie supérieure et la partie inférieure du bâtiment C est d'environ 2 m (voir notamment les cotes d'altitude aux angles nord-est et sud-est du bâtiment C: points. 10 et 8 sur le plan de situation); cette différence d'altitude est d'environ 3 m pour le bâtiment A (voir notamment les cotes d'altitude aux points 21 et 26 sur le plan de situation aux angles nord-ouest et sud-ouest du bâtiment A). Ces différences de niveaux correspondent approximativement à un niveau habitable (2.40 m; cf. art. 27 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 [RLATC; BLV 700.11.1]). Il a en outre été constaté lors de l'inspection locale que d'autres bâtiments situés le long du Chemin du \*\*\*\*\* ont trois niveaux habitables sous des combles habitables. Vu la latitude de jugement dont la municipalité dispose lorsqu'elle applique son règlement (AC.2018.0069 du 30 juillet 2018 consid. 2a et les références citées), son appréciation selon laquelle les bâtiments A et C sont prévus dans un terrain en pente, ce qui permet d'aménager quatre niveaux habitables en vertu des art. 13 et 82 RPGA, n'est dès lors pas critiquable. Quant au bâtiment B, la différence de niveau entre la partie supérieure et la partie inférieure du bâtiment est d'un mètre (voir notamment les cotes d'altitude aux points 20 et 18 sur le plan de situation, aux angles nord-est et sud-est du bâtiment). Pour ce bâtiment, la municipalité a refusé d'autoriser un quatrième niveau habitable et elle a exigé l'abaissement du bâtiment de 50 cm. Le quatrième niveau, qui est maintenu, est rendu inhabitable, dans la mesure où il ne dispose pas d'une façade entièrement dégagée. L'art 13 RPGA n'interdit en revanche pas un niveau de sous-sol non habitable. Il s'ensuit que le bâtiment B, tel que modifié par le permis de construire, respecte également les art. 13 et 82 RPGA. b) Les recourants contestent ensuite que les bâtiments soient prévus dans un terrain en forte pente. Ils soutiennent que la condition de l'art. 82 al. 2 RPGA, selon laquelle le sous-sol doit être entièrement dégagé n'est possible qu'au prix d'une violation très importante de l'art. 83 RPGA. Cette disposition intitulée "mouvements de terre" a la teneur suivante: "Aucun mouvement de terre en remblai ou déblai ne peut être supérieur à plus ou moins 1,20 mètre du terrain naturel et

1,50 mètre dans les terrains en forte pente. Font exception à cette règle les excavations et les rampes d'accès à des garages enterrés [...]." Selon la jurisprudence, la réglementation communale sur les mouvements de terre a essentiellement pour but d'assurer une implantation harmonieuse des constructions dans le terrain. Il s'agit avant tout d'éviter que des déblais ou remblais excessifs ne provoquent soit une hauteur apparente disproportionnée de la façade en cas d'excavations trop importantes, soit des terrasses surplombant les parcelles voisines et créant ainsi des promontoires inesthétiques (cf. AC.2017.0214 du 19 juin 2018 consid. 6a et les références). En l'espèce, la municipalité estime que la condition de la forte pente est réalisée en ce qui concerne les bâtiments A et C, ce qui permet des déblais de 1.50 m au maximum. Le RPGA ne contient pas de définition de la forte pente. Comme cela a été relevé préalablement, la différence de niveaux entre les parties supérieures et inférieures des bâtiments A et C correspond à un niveau habitable. La municipalité pouvait considérer dans ces conditions, vu la latitude de jugement dont elle dispose pour appliquer son règlement, que ces deux bâtiments sont situés dans un terrain en "forte pente". Pour le bâtiment C, le projet, tel que modifié par le permis de construire avec un abaissement du bâtiment de 10 cm, prévoit des mouvements de terre limités à 1.50 m (cf. plan des façades ouest et sud). S'agissant du bâtiment A, les mouvements de terre sont supérieurs à 1.50 (environ 2.50 m) (cf. plans des façades est et nord). Selon la décision attaquée, la municipalité a accordé une dérogation à l'art. 83 RPGA pour ce bâtiment afin d'améliorer la liaison du bâtiment avec la rue (Chemin du \*\*\*\*\*), en vertu de l'art. 60 RPGA, dont la teneur est la suivante: "La Municipalité peut exceptionnellement accorder des dérogations aux prescriptions contenues dans le présent règlement (notamment en matière de surface admissible, de hauteur, de distances, etc.) et aux plans, lorsqu'une telle mesure se justifie au regard de l'intérêt public ou de circonstances objectives (art. 85 LATC) [...]." L'art. 85 LATC, auquel renvoie l'art. 60 RPGA, dispose que, dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. En l'occurrence, la dérogation à l'art. 83 RPGA (mouvements de terre limités à 1.50 m s'agissant du bâtiment A) est justifiée, selon la municipalité, par la nécessité de mieux relier le bâtiment à la rue, étant précisé que ce bâtiment donne sur le Chemin du \*\*\*\*\* qui est très en pente, ce qui constitue une circonstance objective. Elle n'entraîne pas d'inconvénients pour les voisins situés au nord des bâtiments projetés, dont les villas ne donnent pas sur les façades sud et est du bâtiment A. D'autres bâtiments situés le long du Chemin du \*\*\*\*\* , à la hauteur du bâtiment A (par exemple Chemin du \*\*\*\*\* 7), ont également bénéficié d'une dérogation aux mouvements de terre autorisés, selon la municipalité. Dans ces circonstances, la dérogation accordée par la municipalité à l'art. 83 RPGA est admissible. Pour le bâtiment B, qui n'est pas situé dans un terrain en forte pente, les déblais autorisés sont limités à 1.20 m. La municipalité a exigé un abaissement de 50 cm du bâtiment afin que le bâtiment respecte intégralement le RPGA. Cette modification qui figure dans le permis de construire rend les locaux en sous-sol inhabitables, puisqu'aucune façade ne peut être entièrement dégagée. Dans sa décision, la municipalité indique que cette modification permet de respecter entièrement le RPGA. Il ressort des plans mis à l'enquête publique que les mouvements de terre en façade sud atteignent 2.50 m. Avec la modification du projet, qui implique de rendre inhabitable le rez inférieur de ce bâtiment, qui peut être désormais affecté à des locaux de service ou des caves, la présence de grandes

ouvertures sur la façade sud n'est plus nécessaire. L'exigence de l'art. 83 RPGA peut aisément être respectée au stade des travaux des aménagements extérieurs en prévoyant des talus afin que la hauteur réglementaire de 1.20 m soit respectée. C'est d'ailleurs dans ce sens qu'il faut comprendre la décision attaquée qui mentionne que "cette modification consistant à abaisser d'environ 50 cm le bâtiment permet de respecter l'art. 81 al. 1 RPGA et l'art. 83 RPGA. Les locaux en sous-sol sont dorénavant inhabitables et un niveau d'habitation de ce bâtiment est supprimé". c) Les recourants font par ailleurs valoir que le bâtiment A ne respecte pas l'art. 81 RPGA, relatif au niveau du rez-de-chaussée, qui est libellé comme il suit: "Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée, côté aval, ne peut pas être surélevé de plus de 0,8 mètre au-dessus de celui du terrain naturel concerné tel qu'il était lors de l'entrée en vigueur du présent règlement. Toutefois, si le terrain présente une forte pente, la Municipalité peut admettre que le niveau du sol fini du rez-de-chaussée, côté amont, soit au maximum de 0,2 mètre au-dessus de celui du terrain naturel." Dans la mesure où les bâtiments A et C sont prévus sur un terrain en forte pente, c'est la règle subsidiaire de l'alinéa 2 de cette disposition qui est appliquée par la municipalité. Selon les plans au dossier (plan des façades nord, coupes A, B et E, plan de situation du 14 juillet 2017), le bâtiment C, dont le niveau du rez supérieur tel que modifié par le permis de construire est à la cote 797.20, ne dépasse pas de plus de 0.2 m le terrain naturel concerné en amont du bâtiment aux angles nord-est et nord-ouest du bâtiment (soit 797.00 et 797.20 - voir les cotes d'altitude sur le plan de situation aux points 1 et 10). Pour le bâtiment A, le niveau du rez supérieur est à 795.40, il ne dépasse pas de plus de 0.2 m le TN concerné en amont aux angles nord-est et nord-ouest, soit 796.1 et 795.2 (voir les cotes d'altitude sur le plan de situation aux points 21 et 29). Quant au bâtiment B, c'est la règle principale de l'art. 81 al. 1 RPGA qui lui est applicable. Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée, côté aval, ne peut pas être surélevé de plus de 0.8 m au-dessus de celui du terrain naturel concerné. En l'espèce, le niveau du rez supérieur, tel que modifié par le permis de construire (797.20) est surélevé par rapport aux angles sud-ouest (796.80, cote d'altitude au point 13 selon le plan de situation) et sud-est (796.40, cote d'altitude au point 18) du bâtiment de 0.80 m au maximum. La règle de l'art. 81 al. 1 RPGA est respectée. Les griefs à propos du nombre de niveaux, des mouvements de terre et du niveau du rez-de-chaussée sont donc mal fondés.

#### **E. 4**

Les recourants soutiennent que le projet ne respecte pas les exigences d'esthétique et d'intégration applicables dans la zone du village. a) L'art. 86 LATC prévoit que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). En droit communal, l'art. 12 RPGA dispose que "le caractère villageois et campagnard de cette zone doit être respecté lors de constructions, de reconstructions et de transformations". Sous son titre III, chapitre II, le RPGA contient des règles d'esthétique applicables à toutes les zones qui ont une portée similaire à l'art. 86 LATC. En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions

applicables. Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a précisé qu'il n'en va pas uniquement ainsi lorsque la décision municipale n'est objectivement pas justifiable et partant arbitraire: pour exercer son pouvoir d'appréciation de manière conforme, l'autorité communale doit partir du sens et du but de la réglementation applicable et, parallèlement à l'interdiction de l'arbitraire, elle doit également respecter les principes d'égalité et de proportionnalité ainsi que le droit supérieur, respectivement ne pas se laisser guider par des considérations étrangères à la réglementation pertinente (ATF 145 I 52 consid. 3.6; cf. également ATF 138 I 305 consid. 1.4.3 et 1.4.5; 123 V 150 consid. 2; TF 1C\_96/2018 du 11 octobre 2018 consid. 3.3.2; 1C\_499/2017 du 19 avril 2018 consid. 3.1.2; 1C\_49/2015 du 9 décembre 2015 consid. 4). En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux (ATF 145 I 52 consid. 3.6; 115 Ia 370 consid. 3). A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale - au sens large - sur l'aménagement du territoire (ATF 145 I 52; TF 1C\_479/2017 du 1er décembre 2017 consid. 7.2; 1C\_96/2018 du 11 octobre 2018 consid. 3.3.1; cf. également ATF 141 II 245 consid. 7.1). Si, pour des raisons esthétiques, une réduction de la taille des constructions admises en principe est exigée, cette réduction doit résulter d'intérêts publics prépondérants, tels que la protection de bâtiments classés ou d'ensembles construits (ATF 145 I 52 consid. 4.4). b) Les recourants critiquent les dimensions des constructions projetées; ils estiment qu'elles ne sont pas du tout à l'échelle des bâtiments qui se trouvent directement au nord. Ils font également valoir que dans la mesure où le RPGA ne fixe pas la densité maximale des constructions dans la zone du village par un indice chiffré (coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol), il conviendrait d'appliquer rigoureusement la clause d'esthétique et de refuser toute dérogation, ce qui n'a pas été le cas. Selon la jurisprudence, le droit cantonal n'impose pas aux communes l'adoption d'un indice ou coefficient maximum d'utilisation ou d'occupation du sol (CUS ou COS, cf. AC.2017.0067 du 6 décembre 2017 consid. 5). A défaut d'indice, l'application de la clause d'esthétique permet au demeurant d'éviter des projets qui, en raison de leurs dimensions, ne seraient manifestement pas intégrés à l'environnement bâti (AC.2017.0419 du 30 août 2018 consid. 5b). Dans l'application de la clause d'esthétique ou d'intégration, il y a lieu de tenir compte des objectifs de densification du milieu bâti (art. 3 al. 3 let. a bis LAT: "prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat"). Cette exigence, qui ressort également de la jurisprudence du Tribunal fédéral, implique qu'une éventuelle réduction de la taille des constructions admises doit résulter d'intérêts publics prépondérants, tels que la protection de bâtiments classés ou d'ensembles construits (ATF 145 I 52 consid. 4.4). En l'espèce, la situation peut être appréciée en fonction des observations faites lors de l'inspection locale et aussi des pièces du dossier (photomontages). Il apparaît que la volumétrie des bâtiments projetés est à l'échelle des autres bâtiments villageois d'origine ou reconstruits, situés notamment de l'autre côté du chemin du \*\*\*\*\* (n° 1, 3 et 7), mais également du bâtiment de l'école du village. La règle sur le nombre de niveaux qui limite la hauteur des bâtiments prévus dans la zone du village (art. 13 RPGA) est respectée, puisque, comme cela a été exposé préalablement, quatre niveaux habitables (sous-sol, rez, étage et combles) sont autorisés pour les bâtiments situés en forte pente, ce qui est le cas des bâtiments A et C. Il n'y a donc pas eu de dérogation octroyée par la municipalité sur le nombre de niveaux mais l'application de la règle subsidiaire qui permet de rendre habitable le niveau du sous-sol

pour les bâtiments situés en forte pente. Les recourants se plaignent que les bâtiments prévus ne respectent pas l'échelle des constructions situées directement au nord des parcelles concernées. Or, il s'agit pour la plupart de villas qui ont été construites dans la zone du village (en particulier les bâtiments sis sur la parcelle n° 2290). Ces villas créent certes une rupture d'échelle avec les autres bâtiments construits dans la zone du village mais qui ne justifie pas une réduction de la hauteur admise des constructions dans la zone du village. Il n'y a donc pas de motif objectif de protection du bâti qui justifierait ici une réduction de la hauteur admise des bâtiments dans la zone du village. Les bâtiments A et C sont intégrés dans la pente des parcelles, étant précisé que le bâtiment central (B), qui se trouve sur une portion de terrain moins en pente est abaissé de 50 cm, selon les conditions figurant dans le permis de construire. La discontinuité prévue entre chaque bâtiment permet la création d'espaces, notamment une place du village publique qui est directement reliée au Chemin du \*\*\*\*\* par des escaliers. Il est prévu un bardage en bois sur l'ensemble des façades. Ces différents éléments, qui ont été discutés avec la commission d'urbanisme, rappellent le langage villageois. Les dérogations octroyées pour le bâtiment A, portant sur les mouvements de terre (cf. art. 83 RPGA), et les aménagements extérieurs en bordure de la route, sont justifiées pour permettre un meilleur raccordement du bâtiment et des aménagements prévus (trottoir et escaliers) à la route. Des aménagements de ce type ont déjà été autorisés pour d'autres bâtiments situés de l'autre côté du Chemin du \*\*\*\*\*. Ils ne posent pas de problème particulier d'esthétique ou d'intégration. En définitive, la municipalité n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en estimant que les bâtiments projetés respectent les exigences prévues pour l'esthétique et l'intégration des constructions dans la zone du village.

## **E. 5**

Les recourants font valoir que la distance entre les bâtiments ne respecte pas les normes de protection incendie. a) Selon l'art. 6 de la loi vaudoise du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN; BLV 963.11), la municipalité veille à l'application de la législation cantonale ou communale sur les constructions et l'aménagement du territoire destinée à prévenir les dangers d'incendie. Les bâtiments, ouvrages et installations doivent dans ce cadre présenter toutes les garanties de sécurité imposées par leurs conditions de situation, de construction et d'exploitation ou d'utilisation (art. 11 LPIEN). L'art. 3 al. 2 LPIEN habilite le Conseil d'Etat à déclarer applicables avec force de loi les normes techniques d'organisations professionnelles. Le Conseil d'Etat a fait usage de cette compétence, en déclarant applicable la norme et les directives de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) (cf. art. 1 du règlement du 30 janvier 2019 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies [RPPI; BLV 963.11.2]; une version précédente de ce règlement du 17 décembre 2014 avait une teneur similaire). b) L'art. 2.2. de la Directive AEA I sur les distances de sécurité incendie, systèmes porteurs et compartiments coupe-feu, a notamment la teneur suivante: "2 Les distances de sécurité incendie suivantes doivent être respectées: a 5 m lorsque la couche extérieure des deux façades est composée de matériaux RF1; b 7,5 m lorsque la couche extérieure de l'une des deux façades est composée de matériaux de construction combustibles; c 10 m lorsque la couche extérieure des deux façades est composée de matériaux de construction combustibles. 3 Les distances de sécurité incendie peuvent être réduites: · entre deux maisons individuelles; · entre deux bâtiments de faible hauteur; · entre deux bâtiments de hauteur moyenne dont les parois extérieures (à l'exception des fenêtres et des portes qui s'ouvrent) présentent une résistance

au feu d'au moins 30 minutes. Les distances de sécurité incendie réduites doivent être d'au moins: a 4 m lorsque la couche extérieure des deux façades est composée de matériaux RF1; b 5 m lorsque la couche extérieure de l'une des deux façades est composée de matériaux de construction combustibles; c 6 m lorsque la couche extérieure des deux façades est composée de matériaux de construction combustibles." Selon les déterminations de l'ECA, ce sont les distances dites réduites (art. 2.2.3 de la directive AEAI) qui s'appliquent en l'espèce, les trois bâtiments étant de moyenne hauteur selon les critères de l'AEA1 et présentant une résistance au feu des parois extérieures d'au moins 30 minutes. Ces distances sont de 6 m dans le cas présent car les couches extérieures des parois (bois) sont combustibles. En certains points du projet, ces distances ne sont effectivement respectées. Entre les bâtiments B et C, la distance aux angles les plus rapprochés est de 3 m et entre les bâtiments B et A, elle est de 4.5 m (cf. plan rez-supérieur bâtiments B et C, Etage bât. A, aménagements extérieurs). c) Selon l'art. 2.4 de la directive AEAI, "dans les cas où les distances de sécurité incendie définies sous ch. 2.2 ou ch. 2.3 ne peuvent être respectées, les structures des parois extérieures seront soumises à des exigences accrues sur le plan de la combustibilité et de la résistance au feu". L'annexe au ch. 2.4 de la directive prévoit les mesures à prendre en cas de distance insuffisante. En l'occurrence, le dossier comporte des plans de protection incendie établis le 20 juin 2017 par T. \_\_\_\_\_, responsable "Assurance Qualité" pour ce projet. L'ECA confirme que les mesures compensatoires figurées sur ces plans correspondent à une des variantes proposées à l'annexe au ch. 2.4 de la directive AEAI (variante E). L'ECA a pris acte de ces mesures qui "sont acceptées et doivent être appliquées". Il suffit dès lors de constater au stade de la délivrance du permis de construire que les bâtiments litigieux peuvent être réalisés en respectant les normes de protection incendie. Ce grief des recourants est mal fondé.

## **E. 6**

Les recourants font grief à la municipalité d'avoir autorisé des aménagements extérieurs, le long du Chemin du \*\*\*\*\*, au-delà de la limite des constructions. a) La loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou; BLV 725.01) fixe, à défaut de plan établissant la limite des constructions, les distances minimales à respecter lors de la construction de tout bâtiment ou annexe le long d'une route. Selon l'art. 36 al. 1 LRou, la distance à respecter est de 7 m pour les routes communales de 2 e classe (let. c). La distance est mesurée depuis l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales (art. 36 al. 2 LRou). L'art. 37 al. 1 LRou introduit un régime particulier pour les constructions souterraines et les dépendances de peu d'importance, il a la teneur suivante: " 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. [...]. 3 Le règlement d'application peut prévoir des distances plus élevées pour des installations particulières, telles que les garages s'ouvrant sur la voie publique." Les aménagements extérieurs sont régis par l'art. 39 LRou dont la teneur est la suivante: "1 Des aménagements extérieurs tels que mur, clôture, haie ou plantation de nature à nuire à la sécurité du trafic, notamment par une diminution de la visibilité, ne peuvent être créés sans autorisation sur les fonds riverains de la route. 2 Le règlement d'application fixe les distances et hauteurs à observer." L'art. 8 du règlement du 19 janvier 1994 d'application de la loi sur les routes (RLRou; BLV 725.01.1), adopté sur la base de la clause de délégation de l'art. 39 al. 2 LRou, est ainsi libellé: "Art. 8 Murs, clôtures, plantations (art. 39 LR) 1 Les ouvrages, plantations, cultures ou aménagements extérieurs importants ne doivent pas

diminuer la visibilité ni gêner la circulation et l'entretien ni compromettre la réalisation des corrections prévues de la route. 2 Les hauteurs maxima admissibles, mesurées depuis les bords de la chaussée, sont les suivantes: a. 60 centimètres lorsque la visibilité doit être maintenue; b. 2 mètres dans les autres cas. 3 Cependant, lorsque les conditions de sécurité de la route risquent d'être affectées, le département ou la municipalité pour les routes relevant de leurs compétences respectives, peut prescrire un mode de clôture, des hauteurs et des distances différentes de celles indiquées ci-dessus. 4 Il ne peut être établi en bordure des routes des clôtures en ronces artificielles ou présentant des parties acérées de nature à entraîner un danger pour les usagers de la route." b) En l'occurrence, le plan de situation mentionne un plan fixant la limite des constructions du 13 août 1986. Les aménagements extérieurs prévus le long du Chemin du \*\*\*\*\*, empiétant sur cette limite, sont des escaliers qui permettent notamment d'accéder à la place du village public depuis le Chemin du \*\*\*\*\*, ainsi que des murs et un bassin de rétention. Selon la jurisprudence une limite des constructions fixée par la réglementation communale n'est pas applicable aux aménagements extérieurs au sens de l'art. 39 LRou (cf. AC.2019.0070 du 10 juillet 2019 consid. 4c/bb; AC.2015.0305 du 26 octobre 2016 consid. 4b; AC.2012.0151 du 19 décembre 2012 consid. 4), de sorte qu'ils peuvent empiéter sur cette limite. Les murs et les escaliers ne gênent en rien la visibilité ni la circulation des véhicules. L'accès prévu au parking souterrain, depuis le Chemin du \*\*\*\*\*, est situé beaucoup plus au sud, à un endroit où la visibilité est bien dégagée. La hauteur des murs atteint au niveau de la place du village public 3.5 m environ (cf. plan des façades est et nord). La municipalité a toutefois exigé l'abaissement de la place publique afin que la hauteur des murs soit diminuée d'un mètre. Ces murs devraient donc ne pas dépasser 2.5 m de haut. Ils sont situés à environ 3 m du bord de la chaussée et n'impactent dès lors pas la visibilité des usagers de la route (cf. plan intitulé "rez supérieur bâtiment B et C, étage bât. A, aménagements extérieurs"). Quant aux trois places extérieures prévues, mentionnées sur le plan de situation, elles se trouvent le long d'un chemin privé qui longe au nord les parcelles n° 2736, 2264 et 717 et qui dessert quelques habitations. Les dispositions de la LRou ne sont dès lors pas applicables. Quant à la place de parc située au nord du bâtiment A, mentionnée sur le plan "rez supérieur bâtiment B et C, étage bât. A, aménagements extérieurs", il s'agit selon les indications mentionnées sur ce plan d'une place de parc existante. Au demeurant, une place de parc est assimilée à un aménagement extérieur au sens de l'art. 39 LRou, de sorte qu'elle ne doit pas respecter la distance prévue à l'art. 37 al. 1 LRou (AC.2016.0344 du 19 février 2018 consid. 5e et les références). Cette place de parc ne pose pas de problème particulier de sécurité ou de visibilité depuis le Chemin du \*\*\*\*\*. Le plan de situation et le plan intitulé "parking, sous-sol bât. B et C, Rez-inf. bâtiment A, canalisations" mentionne encore en façade est du bâtiment A un ouvrage de rétention (ou bassin de rétention) et un local poubelle (cf. plan des façades est et nord et plan intitulé "rez-supérieur des bâtiments B et C, étage bât. A, aménagement extérieurs") dans la limite des constructions. Selon la jurisprudence, en l'absence d'un plan fixant une limite spécifique pour ce type d'ouvrage (constructions souterraines), ces constructions peuvent être autorisées dans la limite des constructions à condition que leur implantation respecte une distance minimale de 3 mètres du bord de la chaussée, ce qui est le cas en l'espèce. c) Dans le permis de construire, la municipalité a indiqué que les modifications des aménagements extérieurs (abaissement de la place du village et diminution de la hauteur des murs) seraient soumises à une enquête complémentaire, tout comme l'affectation des locaux commerciaux à une UAPE. Le droit cantonal permet à la municipalité, lorsqu'elle délivre un permis de construire, d'imposer au

constructeur des modifications de minime importance (art. 117 LATC). Elles sont de minime importance si elles portent sur des points de détail ou secondaires (cf. AC.2014.0051 du 13 janvier 2015 consid. 3; également Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4e éd. 2010, ad art. 72b RLATC, p. 544). De telles modifications, en particulier lorsqu'elles vont dans le sens des griefs des opposants, ne nécessitent pas une mise à l'enquête complémentaire (voir les références citées in Bovay et al., op. cit., p. 461 s.). A fortiori, lorsque l'examen du projet après l'enquête publique révèle la nécessité de préciser ou de modifier les plans de l'ouvrage, sur des aspects de minime importance, les modifications imposées par la municipalité dans le cadre de la délivrance du permis de construire n'ont pas à être soumises à une enquête complémentaire. Tel est le cas en l'espèce des modifications relatives à l'abaissement de la place du village qui ont pour conséquence une diminution de la hauteur des murs prévus le long du Chemin du \*\*\*\*\*. Ces modifications peuvent donc être autorisées sans autre formalité.

#### **E. 7**

Les recourants soutiennent que l'accès pompier, qui est prévu sur la parcelle n° 760, en partie sur une bande de terrain sise dans la zone de plans spéciaux, ne peut pas être autorisé, car cette surface serait inconstructible. Selon l'art. 52 RPGA applicable à la zone de plans spéciaux, dans cette zone tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à l'adoption préalable d'un plan directeur localisé, voire d'un plan de quartier de compétence municipale ou d'un plan partiel d'affectation. Il ne s'agit donc pas d'une zone conçue, lors de la révision du PGA en 2005, comme une zone destinée à demeurer non construite, à l'instar d'une zone agricole (art. 16 LAT) ou d'une zone à protéger (art. 17 LAT). Au regard du droit cantonal et du droit fédéral de l'aménagement du territoire, la portée d'une telle réglementation n'est cependant pas évidente (cf. à ce propos AC.2017.0172 du 20 mars 2019 consid. 2). Il n'est cependant pas nécessaire d'examiner en détail cette question, vu la nature de l'ouvrage litigieux. Cette voie d'accès, réservée aux véhicules des sapeurs-pompiers en cas d'intervention, est prévue au sud des bâtiments sur la parcelle n° 760. Depuis le Chemin du \*\*\*\*\*, elle emprunte sur une distance d'une trentaine de mètres l'accès au parking souterrain, qui est situé à cheval sur la zone du village et la zone de villas I. Au-delà, il est simplement prévu de poser des grilles-gazon d'abord sur le terrain classé dans la zone du village puis, sur une quinzaine de mètres, sur le terrain classé dans la zone de plans spéciaux; dans cette dernière zone, une certaine surface doit être stabilisée devant le bâtiment C, pour les manœuvres des véhicules d'intervention. Ces différents aménagements ne sont pas assimilables à des ouvrages d'équipement ou de raccordement routier, destinés à la circulation régulière des véhicules des habitants ou des visiteurs; il s'agit d'un simple aménagement extérieur, créé pour faciliter une intervention de secours en cas de sinistre; il n'est pas destiné à être utilisé par les occupants des bâtiments et ne fait donc pas partie des ouvrages nécessaires en lien avec l'habitation. En d'autres termes, cet aménagement n'a pas d'effet notable sur l'affectation ou l'utilisation du terrain (cf. ATF 145 I 156, à propos de l'implantation de bâtiments d'habitation à proximité d'une zone inconstructible). La municipalité pouvait donc l'autoriser en tant qu'élément du projet requis pour des motifs de protection contre l'incendie, aucune solution alternative n'entrant en considération.

#### **E. 8**

Il résulte des considérants que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision municipale octroyant le permis de construire en

rejetant les oppositions. Les frais de justice doivent être mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 LPA-VD). La municipalité qui a procédé avec l'assistance d'un avocat a droit à des dépens, à la charge des recourants. Les propriétaires intimés, qui n'ont pas procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, n'ont pas droit à des dépens (cf. art. 55 LPA-VD).

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