

# VD\_OMNI AC.2020.0210 vom 10. August 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-08-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2020.0210](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0210)

FR: VD\_OMNI AC.2020.0210 du 10 août 2021

IT: VD\_OMNI AC.2020.0210 del 10 agosto 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_/Municipalité de Bursins, I. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_ | Projet qui prévoit la construction de deux groupes de villas, devant être considérées comme quatre villas jumelles, groupées par deux, et non comme deux villas familiales de deux appartements. Règlement communal permettant la construction d'un bâtiment comportant au maximum deux appartements par tranche de 1'000 m<sup>2</sup> de surface constructible. Confirmation de l'interprétation de l'autorité municipale selon laquelle la construction de quatre villas jumelles est autorisée sur une parcelle de 2'000 m<sup>2</sup> pour autant que celles-là équivalent à quatre logements. Pour le calcul des distances, selon la jurisprudence constante, la notion de plus grande dimension en plan est, lorsque la construction est de forme irrégulière, la plus grande projection orthogonale de toutes les façades sur l'une d'elles. De plus, en l'absence de disposition communale contraire, il y a lieu de prendre les extensions semi-enterrées en considération pour le calcul. Admission du recours en raison du non-respect des règles de distance entre bâtiments.

## 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 présent recours a été déposé en temps utile (95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (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 attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD). 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 effets de la construction projetée (à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3 et les références). En l'occurrence, il n'est pas contesté que les recourants, voisins de la parcelle sur laquelle devrait s'ériger la construction contestée, disposent de la qualité pour recourir. Il convient dès lors d'entrer en matière.

### E. 2

À titre de mesure d'instruction, les recourants ont requis l'" intégralité des courriers, échanges et notes de séances antérieurs à la mise à l'enquête du projet litigieux et à la signature du contrat de vente immobilière du 7 octobre 2019 relatif à la parcelle communale

393, entre la Municipalité et l'architecte N. \_\_\_\_\_ Sàrl et les sociétés I. \_\_\_\_\_ SA et cts, promotrices et acquéreurs de dite parcelle 393 dans le cadre de l'élaboration du projet de construction et de la négociation du prix de vente de dite parcelle ". Lors de l'audience, le conseil des recourants, tout en soulignant que ceux-ci auraient souhaité qu'une autorité indépendante de la municipalité statue sur la demande de permis de construire, s'est déclaré prêt à retirer la requête de mesure d'instruction en cause. Au surplus, les griefs relatifs à l'absence d'indépendance de l'autorité intimée et à la réglementarité du projet litigieux seront examinés ci-après au regard des règles légales applicables. Dans ce contexte, il n'apparaît pas que des courriers, échanges et notes de séances seraient de nature à modifier l'examen auquel doit procéder le tribunal . Il n'est dès lors pas donné suite à la requête, pour autant qu'elle soit encore actuelle.

### **E. 3**

a) Les recourants font valoir que les conditions de récusation de la municipalité in corpore sont ici réalisées. Ils exposent que la vente de la parcelle communale a été conditionnée à l'octroi du permis de construire sur un projet manifestement déjà connu de l'autorité municipale. Comme la parcelle vendue est, à elle seule, inconstructible et a été vendue aux trois sociétés promotrices pour un prix élevé, la commune aurait donc un intérêt de nature privée à la réalisation de la condition à la vente (octroi du permis) et à l'octroi aux promoteurs des conditions de constructibilité les plus favorables conditionnant et justifiant le prix élevé offert pour le terrain cédé. De ce fait, la municipalité in corpore ne disposait déjà pas de l'objectivité requise pour apprécier les oppositions. À cet égard, peu importe qu'aucune dérogation n'ait été demandée par les constructrices. Les recourants soulignent en outre avoir eu le sentiment qu'à raison de nombreuses lacunes du dossier d'enquête déjà, la municipalité n'a pas témoigné de toute l'indépendance et du sérieux dans le traitement de ce dossier (cf. considérant suivant). b) Les constructrices exposent que les représentants d'une commune n'ont pas d'obligation de se récuser par principe lorsqu'ils statuent sur des projets de construction dont leur commune est le maître d'œuvre. Elles ajoutent qu'il en va de même lorsque la commune a promis-vendu des parcelles faisant l'objet d'un projet de construction. De son côté, la municipalité considère ne pas avoir à se récuser in corpore au seul motif que la parcelle n° 393 sur laquelle doit notamment prendre place le projet litigieux est propriété communale et promise-vendue aux constructrices. Elle estime au demeurant que si l'exécution de la vente est effectivement conditionnée à la délivrance d'un permis de construire exécutoire sur les parcelles n os 54 et 393, il n'en reste pas moins qu'un tel permis doit être conforme au règlement communal. Vu que les constructrices n'ont pas obtenu, ni même sollicité de dérogation au règlement communal, on ne saurait par ailleurs la soupçonner de la moindre largesse dans le cadre de l'examen de la conformité du projet au droit communal. Enfin, elle ne conteste pas l'existence d'un intérêt financier de la commune à céder une parcelle à elle seule inconstructible, mais conteste que cette circonstance puisse la conduire à délivrer un permis de construire au mépris des dispositions réglementaires. c) aa) L'art. 65a al. 1 de la loi sur les communes du 28 février 1956 (LC; BLV 175.11) dispose qu'un membre de la municipalité ne peut prendre part à une décision ou à une discussion lorsqu'il a un intérêt personnel ou matériel à l'affaire à traiter. L'art. 9 al. 1 LPA-VD, dispose que toute personne appelée à rendre ou à préparer une décision ou un jugement doit se récuser notamment si elle a un intérêt personnel (let. a) ou si elle pourrait apparaître comme prévenue de toute autre manière, notamment en raison d'une amitié étroite ou d'une inimitié personnelle avec une partie ou son mandataire (let. e). Le Tribunal cantonal est compétent pour statuer sur une demande de récusation d'un ou de municipaux dans le cadre

d'une procédure de permis de construire (AC.2018.0289 du 12 octobre 2018 consid. 1). La partie qui souhaite demander la récusation d'une autorité ou de l'un de ses membres doit le faire dès connaissance du motif de récusation (art. 10 al. 2 LPA-VD). Les dispositions sur la récusation sont, en principe, moins sévères pour les membres des autorités administratives et gouvernementales que pour les autorités judiciaires (ATF 140 I 326 consid. 5.2 p. 329, 137 II 431 consid. 5.2 p. 452; arrêt TF 1C\_44/2019 du 29 mai 2019 consid. 4.2 et 4.3). Contrairement à l'art. 30 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), qui ne concerne que les procédures judiciaires, l'art. 29 al. 1 Cst. n'impose en effet pas l'indépendance et l'impartialité comme maxime d'organisation des autorités gouvernementales, administratives ou de gestion et n'offre pas, dans ce contexte, une garantie équivalente à celle applicable aux tribunaux (cf. ATF 125 I 209 consid. 8a; arrêts TF 2C\_975/2014 du 27 mars 2015 consid. 3.2 et 2C\_127/2010 du 15 juillet 2011 consid. 5.2). Une demande de récusation doit en principe être dirigée contre des personnes physiques déterminées – susceptibles de connaître une situation de conflit d'intérêts privés – et non contre une autorité dans son ensemble (cf. ATF 122 II 471 consid. 3b p. 477). La récusation d'une autorité in corpore doit ainsi rester l'exception si l'on ne veut pas vider la procédure et la réglementation de l'administration de son sens: tel est a fortiori le cas lorsque la récusation vise à relever une autorité entière des tâches qui lui sont attribuées par la loi et qu'aucune autre autorité ordinaire ne peut reprendre ses fonctions, à moins que la demande ne soit dirigée contre chacun des membres de cette autorité pris individuellement (arrêts TF 1C\_44/2019 du 29 mai 2019 consid. 4.3; 1C\_555/2015 du 30 mars 2016 consid. 4.1 et les références). Selon la jurisprudence constante (récemment: AC.2019.0109 du 19 février 2020 consid. 2, AC.2016.0013 du 9 octobre 2017, consid.3), les représentants d'une commune n'ont pas l'obligation de principe de se récuser lorsqu'ils statuent sur des projets de construction dont leur commune est le maître d'œuvre; ce faisant ils poursuivent en effet des intérêts publics et n'agissent pas en fonction de leurs intérêts personnels (ATF 107 Ia 135 consid. 2b; arrêts TF 1C\_555/2015 du 30 mars 2016 consid. 4.1, 1C\_278/2010 du 31 janvier 2011 consid. 2.2). Tel est également le cas lorsque la commune n'est pas maître de l'ouvrage mais plus indirectement intéressée en tant que propriétaire du terrain sur lequel a été constitué un droit de superficie en faveur de la constructrice (AC.2016.0013 du 9 octobre 2017 consid. 3b/dd). bb) En l'espèce, il faut d'abord relever que c'est à tort que les recourants soutiennent que la commune aurait un intérêt de nature privée à la réalisation de la vente de la parcelle n° 393. Même si la vente présente un intérêt financier pour la commune, il n'en demeure pas moins que l'intérêt poursuivi (à savoir en particulier la bonne santé des finances publiques) est toujours un intérêt public; de manière générale, on discerne mal quel pourrait être l'intérêt privé d'une commune. Par ailleurs, s'il peut arriver que des membres d'une municipalité agissent individuellement dans leur propre intérêt privé, il n'est pas allégué que tel serait le cas en l'espèce. Cela étant posé, il apparaît en outre, au vu de la jurisprudence précitée, qu'aucune obligation de récusation in corpore ne s'imposait en l'espèce à l'autorité intimée au seul motif qu'elle avait un intérêt financier (à savoir la vente de la parcelle dont elle est propriétaire) à voir le projet litigieux se réaliser. d) Vu ce qui précède, le grief des recourants relatif à la récusation de la municipalité in corpore n'est pas fondé.

#### **E. 4**

Les recourants soutiennent aussi que la procédure a été entachée de plusieurs irrégularités formelles, à savoir un défaut de signatures et de procurations ainsi que l'absence des documents suffisants au dossier mis à l'enquête. a) Les recourants se prévalent des

irrégularités suivantes en lien avec les signatures: - La signature de la propriétaire de la parcelle n° 54 n'est portée sur aucun plan ou document annexe. Aucune procuration ne figure au dossier. - Les jeux de plans et le plan de situation ne comportent pas clairement la signature communale au nom de la commune propriétaire. - Le nouveau plan de situation de février 2020 ainsi que les plans 1002 et 1003 ne comportent aucune signature de l'autorité communale pas plus que de la propriétaire. - Le plan de situation, les jeux de plans comme les documents d'enquête comportent tous le même paraphe manuscrit (adjoint ou non de la mention pp.), vraisemblablement celui de l'architecte, sans qu'il soit possible de savoir si cette personne agit ou non en vertu d'une procuration et si elle signe à titre personnel ou comme représentant d'une société, et dans cette hypothèse laquelle. - Aucune procuration des propriétaires ne figure au dossier en faveur du signataire des plans et documents. b) aa) Selon l'art. 108 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), la demande de permis est adressée à la municipalité. Elle est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Elle indique les dérogations requises et les dispositions réglementaires sur lesquelles elles sont fondées. L'art. 73 al. 1 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) précise que les plans, le questionnaire général et les pièces annexes sont signés par leur auteur, le propriétaire du fonds et, le cas échéant, par le promettant-acquéreur et le maître de l'ouvrage. Si les circonstances le justifient, ces derniers peuvent donner une procuration au mandataire. Celle-ci doit être jointe au dossier. Cette exigence de signature n'étant pas une simple prescription de forme, à son défaut, le permis de construire doit en principe être refusé. Le vice peut toutefois être couvert par l'apposition de celle-ci en cours de procédure notamment dans le cadre de la procédure de recours (RDAF 1972 p. 281; RDAF 1993 p. 127, voir aussi AC.1993.0010 du 20 janvier 1994) ou même par la production d'une procuration du propriétaire en faveur de l'auteur des plans (AC.2017.0349 du 29 novembre 2018 consid. 6 et les références citées). bb) En l'espèce, les constatations des recourants en lien avec les signatures apposées sont exactes et le dossier ne comporte pas de procuration mandatant le signataire. Cela étant, à l'appui de leur détermination, les constructrices ont produit: - une "deuxième expédition conforme" de l'acte de vente à terme conditionnelle de la parcelle n° 54, daté du 14 août 2019, conclu entre L.\_\_\_\_\_, d'une part, et I.\_\_\_\_\_  
SA et J.\_\_\_\_\_  
SA, d'autre part, qui indique au point 4.1 que " La venderesse s'engage à signer sans frais, dans un délai de quatorze jours suivant la présentation, toutes pièces nécessaires dans le cadre de la demande de permis et à ne s'y opposer en aucune façon. Par ailleurs, elle donne pouvoir aux acheteurs aux fins de la représenter auprès de toutes autorités dans le cadre des démarches en relation avec le projet de construction " et au point 6 que " Les acheteurs envisageant des travaux nécessitant une mise à l'enquête, la venderesse donne tous pouvoirs aux acheteurs pour signer en son nom le dossier de mise à l'enquête, tout document nécessaire à l'obtention du permis de construire, ainsi que pour constituer, à leur frais et risques, une propriété par étages sur la parcelle vendue ". À l'appui de sa réponse, l'autorité intimée a produit: - une copie de l'acte de vente à terme conditionnelle de la parcelle n° 393, daté du 17 octobre 2019, conclu entre la Commune de Bursins, d'une part, et K.\_\_\_\_\_  
Sàrl, I.\_\_\_\_\_  
SA et J.\_\_\_\_\_  
SA, d'autre part, qui indique au point 4 que " La venderesse donne pouvoir aux acheteuses aux fins de la représenter auprès de toutes autorités dans le cadre des démarches en relation avec le projet de construction ", - trois procurations établies par K.\_\_\_\_\_  
Sàrl, J.\_\_\_\_\_  
SA, I.\_\_\_\_\_  
SA en faveur de N.\_\_\_\_\_  
Sàrl (société pour laquelle M.\_\_\_\_\_  
dispose

de la signature individuelle), datées du 14 août 2019, ayant pour objet l'obtention d'un permis de construire sur les parcelles n° 393 et 54 de Bursins. S'agissant de la signature des documents d'enquête par la propriétaire de la parcelle n° 54, les recourants soulignent, dans la réplique, que la municipalité se rapporte vainement à un projet d'acte de vente non signé et que les promoteurs se réfèrent à un acte de vente incomplet. Les recourants sont d'avis que l'autorité doit exiger soit la présentation de documents d'enquête signés par la venderesse soit une procuration spéciale en bonne et due forme manifestant sans équivoque l'adhésion de la propriétaire de la parcelle n° 54 au projet soumis et aux modifications subséquentes. Ces exigences paraissent dénuées d'objet au vu de la prise de position de l'exécuteur testamentaire, pour L. \_\_\_\_\_, du 23 février 2021, qui indique s'en tenir à l'acte de vente, sans aucunement le remettre en question. Au surplus, les termes de l'acte de vente à terme conditionnelle de la parcelle n° 54, daté du 14 août 2019, conclu entre L. \_\_\_\_\_, d'une part, et I. \_\_\_\_\_ SA et J. \_\_\_\_\_ SA, d'autre part, précisent explicitement que la venderesse donne pouvoir aux acheteurs aux fins de la représenter auprès de toutes autorités dans le cadre des démarches en relation avec le projet de construction et en particulier qu'elle leur donne tous pouvoirs pour signer en son nom le dossier de mise à l'enquête, tout document nécessaire à l'obtention du permis de construire, ainsi que pour constituer, à leur frais et risques, une propriété par étages sur la parcelle vendue. Ces trois sociétés ont elles-mêmes conféré procuration à N. \_\_\_\_\_ Sàrl, dont l'associé-gérant est M. \_\_\_\_\_, au bénéfice de la signature individuelle. Il n'y a dès lors pas lieu de retenir que L. \_\_\_\_\_ n'aurait pas été valablement représentée dans le cadre de la signature des plans mis à l'enquête. Pour ce qui concerne la signature de la commune, en tant que propriétaire, on peut se demander si, dans la mesure où celle-ci a autorisé le projet, une signature des plans est indispensable. Quoi qu'il en soit, même si on admettait que l'absence de signature soit constitutive d'un vice, celui-ci aurait été guéri dans le cadre de la procédure de recours, la commune ayant plus qu'explicitement validé les plans dans le cadre de ses écritures et ayant en outre produit l'acte de vente dont il ressort qu'une procuration a été donnée aux acquéreuses de la parcelle n° 393 par la Commune de Bursins, aux fins de la représenter auprès de toutes autorités dans le cadre des démarches en relation avec le projet de construction. Ces trois sociétés ont elles-mêmes conféré procuration à N. \_\_\_\_\_ Sàrl, dont l'associé-gérant est M. \_\_\_\_\_, au bénéfice de la signature individuelle. Concernant enfin la signature de l'auteur des plans, les recourants ont déploré, lors de l'inspection locale du 5 mai 2021, que seule la première page du nouveau plan de situation de février 2020 soit signée par l'architecte. Toutefois, étant donné que le plan de situation est constitué d'une feuille unique, la signature de l'un des deux côtés apparaît suffisante. Les recourants n'invoquent pas une disposition légale ou réglementaire qui prescrirait le contraire. La question se pose avec plus de pertinence pour les plans n° 1002 et n° 1003, version du 15 février 2020, constitués de plusieurs pages A4 et A3 agrafées entre elles, dont seule la première page est signée. Quant au format cartouche de ces plans, il n'est pas signé. Les représentants de l'autorité intimée ont expliqué que ces plans avaient été reçus par e-mail, en période de Covid, ce qui expliquait que la présence de signatures sur chaque page n'a pas été vérifiée. Vu la date figurant sur les plans, soit le 25 février 2020, il n'est pas évident que l'épidémie de Covid ait véritablement pu jouer un rôle (sachant que le Conseil fédéral n'a déclaré l'état de situation extraordinaire que le 16 mars 2020). Au surplus, l'épidémie n'empêchait pas l'établissement et l'envoi de plans sous format cartouche signés. Il apparaît ainsi en l'état que les plans au dossier ne sont pas assortis de toutes les signatures nécessaires. Les constructrices exposent que les plans de février 2020

ne modifient en rien les plans du dossier d'enquête, mais amènent uniquement quelques informations supplémentaires (notamment les cotes), en réponse à une demande communale. Cela étant, elles se sont déclarées prêtes à signer toutes les pages. Le tribunal ne les a pas invitées à le faire dès lors que le recours doit être admis pour d'autres motifs qui impliqueraient de toute manière l'établissement de nouveaux plans si les constructrices entendaient poursuivre leur projet de construction. c) aa) Les recourants soutiennent que le dossier mis à l'enquête n'est pas complet, pour les raisons suivantes: - Le plan de situation de l'ingénieur géomètre ne comporte pas l'indication d'une altitude de référence extérieure aux cotes du projet litigieux. - L'indication des emplacements des plantations doit figurer sur le plan de situation de l'ingénieur géomètre selon l'art. 26 al. 2 RPEPC. Or seul un plan d'aménagement au sens de l'art. 66 al. 4 RPEPC a finalement été versé au dossier postérieurement à la clôture de l'enquête (plan n° 1003 du 25 février 2020). De plus, le plan de situation n'a pas été modifié ni complété dans les deux versions versées au dossier avant et après enquête publique. Or il importe, à leur avis, que l'implantation soit précisée sur le plan de géomètre de manière, d'une part, à s'assurer de la possibilité d'implanter les arbres imposés règlementairement et, d'autre part, de permettre aux voisins de vérifier l'impact de cette arborisation. - L'art. 66 al. 3 RPEPC impose un descriptif de la construction qui précise, entre autres, les matériaux employés, genre de murs, dalles, toitures, couvertures, fenêtres, et couleurs notamment. Cette disposition, exigeante, impose que ce descriptif soit joint au dossier d'enquête. bb) S'agissant de la let. b de l'art. 66 RPEPC (plantations), les constructrices indiquent que le plan qui y est mentionné existe puisqu'un plan d'aménagement détaillé avec mention des essences a été établi (plan n° 1003). En ce qui concerne la let. c (matériaux), les mentions utiles figurent en p. 6 du Formulaire de demande de permis de construire, sous chiffre 39. Des images explicites ont également été produites. Pour le surplus, les constructrices s'en remettent à la réponse de la municipalité intimée. L'autorité intimée expose pour sa part que l'indication d'une altitude de référence extérieure aux cotes du projet litigieux n'est imposée ni par l'art. 66 RPEPC ni par l'art. 69 al. 1 ch. 1 RLATC. Quoi qu'il en soit, les hauteurs et mouvements de terre peuvent aisément être vérifiés par la consultation des plans n° 1002 et n° 1003, sur lesquels figurent ces éléments ainsi que de nombreuses cotes, notamment en limite de propriété. Pour ce qui concerne l'emplacement des plantations sur le plan de situation de l'ingénieur-géomètre, l'autorité intimée relève que le plan n° 1003 comprend un schéma détaillé des aménagements extérieurs, qui fait état de manière précise de toutes les plantations projetées. Le grief formulé par les recourants serait ainsi excessivement formaliste, de même que celui qui lui reproche de ne pas avoir exigé un descriptif des matériaux utilisés, dans la mesure où ces informations ressortent des différentes images de synthèse du projet figurant au dossier. Quoi qu'il en soit, les irrégularités en cause ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire car elles n'ont pas gêné les tiers dans l'exercice de leurs droits et ne les ont pas empêchés de se faire une idée précise des travaux envisagés. cc) D'après l'art. 108 al. 2 LATC, le règlement cantonal et les règlements communaux déterminent, pour les divers modes de construction et catégories de travaux, les plans et les pièces à produire avec la demande, ainsi que le nombre d'exemplaires requis. La demande n'est tenue pour régulièrement déposée que lorsque ces exigences sont remplies. L'art. 69 RLATC règle les pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire. L'art. 66 RPEPC prévoit ce qui suit: "1) Le dossier d'enquête comprend les pièces énumérées à l'art. 107 du règlement d'application de la LATC. 2) Sur les plans de mise à l'enquête, les bâtiments très proches ou contigus de celui qui est projeté seront indiqués en élévation, de façon à rendre

intelligible l'intégration de la nouvelle construction. 3) Les pièces suivantes seront, en outre, jointes au dossier d'enquête: a. un plan des canalisations b. un descriptif de la construction qui précise, entre autres, les matériaux employés, genre de murs, dalles, toitures, couvertures, fenêtres, mode de chauffage, couleurs, etc.. c. un plan d'aménagement des terrains avec l'utilisation de la terre extraite sur la parcelle. L'apport de terre supplémentaire non prévu sur le plan d'aménagement est interdit. La Municipalité se réserve le droit de statuer sur les demandes, dans chaque cas, et de faire, le cas échéant, évacuer la terre apportée sans autorisation. 4) En outre, le dossier comprendra un plan d'aménagements extérieurs, indiquant les accès des voitures, les places de stationnement, les surfaces vertes avec les plantations, les clôtures, etc..". Selon l'art. 26 al. 2 RPEPC, les propriétaires sont tenus d'indiquer l'implantation de ces arbres et l'espèce à laquelle ils appartiennent sur le plan de situation du dossier mis à l'enquête. La procédure de mise à l'enquête publique est régie notamment par l'art. 109 LATC. L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autre, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.). D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des avis et autorisations spéciales des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (AC.2017.0410 du 26 juin 2018 consid. 1b, AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 2a et les arrêts cités). De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (AC.2017.0410 précité consid. 1b; AC.2017.0264 précité consid. 2a et les arrêts cités; AC.2007.0301 du 27 novembre 2008: préjudice nié pour la signature de la fiche de données spécifiques au site par un tiers, l'usage de l'anglais et l'absence d'échelle sur un plan). En particulier, lorsque des pièces du dossier d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits, en les empêchant de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions. Inversement, une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler ou que le vice a été réparé en cours de procédure (AC.2017.0179 du 13 juillet 2018 consid. 2b/bb et les arrêts cités, AC.2017.0067 du 6 décembre 2017 consid. 9a). dd) Il ressort des considérants qui précèdent que l'autorité intimée s'est dotée d'un règlement communal relativement exigeant pour ce qui concerne le contenu du dossier d'enquête. D'un point de vue strictement formel, il faut ainsi constater que l'implantation des arbres et l'espèce à laquelle ils appartiennent ne figure pas sur le plan de situation du dossier mis à l'enquête, mais sur un plan annexe d'aménagement versé au dossier postérieurement à la clôture de l'enquête (plan n° 1003 du 25 février 2020). En outre, le dossier d'enquête ne comprend pas un descriptif de la construction qui précise, notamment les matériaux employés, genre de murs, dalles, toitures, couvertures, fenêtres, mode de chauffage, couleurs, même si une partie de ces précisions se trouve dans le formulaire de demande de permis de construire,

qui indique par exemple " Crépis blanc principalement et quelques parties en gris ... Tuiles mécaniques anthracite mat et alu-mat ". De plus, comme relevé encore en cours d'audience, le dossier d'enquête ne comporte pas non plus des plans sur lesquels les bâtiments très proches ou contigus de celui qui est projeté seraient indiqués en élévation, de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction. Sur ces trois points, le règlement communal n'a pas été respecté. Cela étant, les informations fournies aux recourants, notamment celles résultant du dossier d'enquête publique, étaient, malgré les lacunes relevées ci-dessus, suffisantes pour qu'ils se fassent une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions. On ne saurait dès lors considérer que ces lacunes auraient été de nature à les entraver dans l'exercice de leurs droits. Ils ont ainsi bien compris en quoi consistait le projet litigieux et ont pu recourir utilement contre les décisions municipales relatives à la levée de leurs oppositions et à l'octroi du permis de construire. Partant, ce grief doit également être écarté.

## **E. 5**

Les recourants estiment que le projet litigieux ne respecte pas les règles sur l'esthétique et l'intégration. a) L'art. 86 LATC a la teneur suivante: " 1 La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. 2 Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords". Sous l'angle du droit communal, les principes posés par l'art. 86 LATC sont repris par l'art. 68 RPEC, qui dispose: "La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Les entrepôts et dépôts ouverts à la vue du public doivent être autorisés par la Municipalité. Elle peut les refuser s'ils nuisent au bon aspect de la localité. Elle peut autoriser toute mesure propre à dissimuler à la vue les entrepôts à ciel ouvert existants ou projetés. Elle peut, entre autres, exiger la plantation d'arbre ou de groupes d'arbres ou de haies pour masquer ces installations. Elle peut en fixer les essences. Les constructions, agrandissements, transformations de toute espèce, les crépis et les peintures, les affiches, etc... de nature à nuire au bon aspect d'un lieu sont interdits". 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.2017.0226 du 5 février 2018 consid. 7b, AC.2016.0052 du 27 juillet 2016 consid. 2b). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue (sans se limiter à l'arbitraire) 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; ATF 145 I 52 consid. 3.6 p. 57, résumé et commenté in RDAF 2020 I, p. 239; TF 1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.4; AC.2016.0052 du 27 juillet 2016 consid. 2b). 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 (arrêts AC.2018.0434 du 10 février 2020 consid. 3b et les références citées). Pour ce qui concerne les relations entre le volume d'une construction et son esthétique, il y a lieu de souligner que, fondamentalement, l'exploitation maximale des possibilités de construire correspond à un intérêt public. En effet, la politique suisse de l'aménagement du territoire vise à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti par une utilisation mesurée du sol et à créer un milieu bâti compact. C'est pourquoi, lorsque des constructions d'un certain volume sont autorisées, une réduction de leur volume ne peut être imposée que si elle est justifiée par des intérêts publics prépondérants, comme par exemple en présence de bâtiments ou d'ensembles protégés en tant que monuments (ATF 145 I 52 consid. 4.4 p. 63, résumé et commenté in RDAF 2020 I, p. 239; arrêt TF 1C\_116/2018 du 26 octobre 2018 consid. 5.3 et les références citées; AC.2019.0093 du 13 mai 2020 consid. 2a, AC.2018.0281 du 6 mai 2019 consid. 1b/aa). Le fait que les propriétaires des parcelles adjacentes n'aient pas exploité tout le potentiel constructible permis par la réglementation communale ne saurait faire échec à la construction de bâtiments aux dimensions plus importantes, dès le moment où ceux-ci respectent les exigences réglementaires relatives à la zone concernée (cf. AC.2018.0324 du 13 juin 2019 consid. 7c).

b) Les recourants font grief au projet litigieux de violer les règles d'esthétisme et d'intégration au sens des art. 68 RPEPC et 86 LATC, en dégradant la densité faible voulue dans la zone et en réduisant les espaces libres et verts. Ils soulignent qu'aucune villa dans le secteur ne présente un style d'habitat collectif comme le prévoit le projet contesté, qui tranche de manière choquante. Selon eux, l'urbanisation qui en résulte restreint les espaces verts et crée " le premier front " d'habitat collectif sur les hauteurs du village de Bursins et de ses vignes. Les recourants font ainsi valoir que le projet serait incongru, disproportionné et non intégré à l'environnement bâti, en plus de couper la vue aux villas adjacentes sur toute une partie du lac, sur la ville de Lausanne, le village de Bursins et les vignes. Pour leur part, les constructrices exposent que le quartier n'est pas homogène et ne présente pas des qualités architecturales remarquables. Il n'y existe par ailleurs pas de ligne unique des constructions et l'endroit comprend des constructions variées, tant dans la typologie que dans la taille et le style. La consultation de cartes aériennes permettrait aisément de s'en convaincre (p. ex., parcelle n° 371, immédiatement voisine au sud). De leur point de vue, le projet respecte les règles de la zone et s'intègre dans la typologie des constructions existantes. Quant à l'autorité intimée, elle relève que la structure du bâti existant n'est d'aucun secours aux recourants. S'il est vrai que la vingtaine de parcelles colloquées en zone de villas ne compte encore aucune villa jumelée, ce seul élément ne saurait remettre en question un projet réglementaire et conforme aux objectifs fixés par la loi en matière de densification. Elle regrette que les recourants s'opposent par principe à ce que les constructrices fassent usage de leurs droits à bâtir.

c) Au niveau de l'intégration, l'inspection locale a permis de réaliser qu'il convenait de relativiser l'unité de style du secteur mise en avant par les recourants, dès lors qu'on y trouve par exemple autant un chalet que d'importantes villas. De manière générale, il a pu être constaté que le quartier comprend des constructions variées, tant dans la typologie que dans la taille et le style. De ce point de vue, le tribunal relève que le projet litigieux, sans présenter de qualités particulières, ne porte pas pour autant atteinte à l'esthétique du quartier. Il présente certes un aspect plus contemporain que certaines maisons voisines, mais cela ne suffit pas à considérer qu'il perturberait si fortement la qualité du quartier qu'il devrait être refusé, étant

relevé que le bâti environnant ne présente pas de qualité ou d'intérêt particulier. Partant, la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et le projet doit être considéré comme admissible sous l'angle de l'esthétique.

## E. 6

Les recourants estiment que le projet autorisé ne respecte pas les règles matérielles posées par le règlement communal, en violant les art. 17, 18, 19, 20 et 23 RPEPC. a) Les art. 17, 18, 19, 20, 21, 22 et 23 RPEPC sont libellés comme suit : "Art. 17 - Définition. Cette zone est destinée aux villas, celles-ci comptant au plus 2 appartements . Art. 18 - Ordre de construction. L'ordre non contigu est obligatoire. Art. 19 - Densité. La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1000 m<sup>2</sup> à raison d'une villa par 1000 m<sup>2</sup>, chemin d'accès à la parcelle non compris. Art. 20 - Distance aux limites. La distance minimum "D" entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est fonction de la plus grande dimension en plan "A" du bâtiment. Si "A" est inférieur à 10 m., "D" = 6 m. Si "A" est supérieur à 10 m., "D" = 6 m. + "A" - 10 m. ----- 4 Ce qui revient à dire que pour une façade dont la plus grande longueur dépasse 10 m., la distance minimum "D" s'augmentera de 25 cm. par mètre supplémentaire. Entre deux bâtiments d'habitation sis sur la même propriété les distances calculées pour chacun des bâtiments s'additionnent. Art. 21 - Surface bâtie. La surface bâtie ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle, mais elle doit être au minimum 80 m<sup>2</sup>. Les petites dépendances non habitées, séparées de la construction principale, peuvent bénéficier d'une surface constructible supplémentaire équivalente au 2,5% de la surface de la parcelle. Art. 22 - Villas mitoyennes. La construction de deux villas mitoyennes est autorisée à la condition qu'elles soient édifiées simultanément. L'architecture et le choix des matériaux seront apparentés pour l'ensemble. Art. 23 - Villas jumelées. La construction de deux villas jumelées est autorisée, sur une parcelle d'au moins 2'000 m<sup>2</sup> , à la condition qu'elles soient édifiées simultanément. L'architecture et le choix des matériaux seront apparentés pour l'ensemble". b) aa) Selon les recourants, le projet ne concerne pas deux villas familiales de deux appartements comme désigné dans les plans soumis à l'enquête et dans la désignation CAMAC. À leur avis, on se trouve bien plutôt en présence de deux groupes de deux villas jumelées (soit quatre villas jumelées), ce qui n'est pas autorisé par le règlement. Ils exposent que la raison d'être de l'art. 23 (comme celle de l'art. 22 autorisant la construction de deux villas mitoyennes) est de déroger à l'ordre non contigu en permettant d'accoler deux villas individuelles – comportant éventuellement deux appartements – soit sur la même parcelle (art. 23 RPEPC) ou sur deux parcelles contiguës (art. 22 RPEPC). Or, le résultat auquel aboutit la décision attaquée est une densification insolite et une réduction drastique des espaces en violation de la réglementation et au préjudice du voisinage. De plus, l'exigence réglementaire de la construction simultanée – des deux villas jumelées entre elles – consoliderait l'argument selon lequel le règlement évoquerait bien deux unités destinées à être construites et accolées ensemble. De leur côté, les constructrices exposent que le projet s'inscrit sur une future parcelle qui peut accueillir deux villas (art. 19 RPEPC) pour une surface totale au sol de maximum 300.14 m<sup>2</sup> (art. 21 RPEPC) et comprenant chacune deux logements juxtaposés latéralement ou verticalement (art. 17 RPEPC). Le projet est ainsi conforme à ces dispositions, puisqu'il prévoit une surface construite de 300.08 m<sup>2</sup> et que chaque villa dispose de deux logements juxtaposés latéralement. Au surplus, elles estiment qu'au sens de l'art. 23 RPEPC, la notion de " villa jumelée " doit être comprise comme un bâtiment " double ", ce qui permet d'ériger quatre villas, deux par deux. Elles soutiennent qu'il n'y a pas lieu d'appliquer l'art. 23 RPEPC en ce sens qu'il faudrait faire des différences en

termes de densité entre des bâtiments qui, sur la base de différences subtiles de typologie intérieure, seraient autorisés sous l'angle de l'art. 17 RPEPC, mais non sous l'angle de l'art. 23 RPEPC, et cela quand bien même ils auraient exactement le même gabarit. Pour sa part, l'autorité intimée considère que ce sont bien quatre villas jumelles, groupées par deux (ci-après: villas A1 et A2 en aval [ou lots A1 et A2] et villas B1 et B2 en amont [ou lots B1 et B2]), que les constructrices entendent bâtir. La qualification de logements juxtaposés ou de villas jumelles n'a aucune influence sur la conformité du projet au règlement communal. L'interprétation littérale stricte opérée par les recourants de l'art. 23 RPEPC ne résiste de son point de vue pas à une interprétation systématique et téléologique du règlement communal. En effet, la zone de villas est principalement caractérisée par des bâtiments (villas) comportant au plus deux logements, disposés en ordre non contigu et respectant une densité maximale d'une villa par tranche de 1'000 m<sup>2</sup>, soit encore de deux logements par tranche de 500 m<sup>2</sup>. En adoptant les art. 22 (villas mitoyennes) et 23 (villas jumelles), le législateur communal a entendu déroger au principe de l'ordre non contigu (villas comportant un ou deux logements) en autorisant deux modèles architecturaux relevant par nature de l'ordre contigu. Cette dérogation a exclusivement une portée d'ordre esthétique, raison pour laquelle le règlement subordonne tant la construction de villas jumelles que de villas mitoyennes au respect d'une certaine homogénéité. En revanche, en autorisant des constructions de ce type, le législateur communal n'a en aucun cas manifesté la volonté de déroger aux autres dispositions relatives à la zone de villas, notamment la densité prévue à l'art. 19. bb) L'ordre non contigu est la règle dans la zone de villas. Il a pour but, en imposant certaines distances jusqu'aux propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même parcelle, non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants (v. RDAF 1993, 195, spéc. 202 ss ; cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 40). L'ordre non contigu n'exclut pas que plusieurs éléments de construction soient accolés de façon à constituer un bâtiment unique, pour autant que soient respectées les règles sur la dimension des constructions et la distance aux limites ou entre bâtiments; que ces éléments constituent des entités distinctes, ainsi deux duplex juxtaposés, plutôt qu'interdépendantes, ainsi deux ailes d'un même logement, importe peu dès lors que ces entités forment un tout homogène (cf. arrêts AC.2013.0169 du 27 février 2014 consid. 3b; RDAF 1993, p. 195, spéc. 202 et 203). La jurisprudence admet qu'une villa de deux appartements puisse être divisée non pas seulement horizontalement mais également verticalement (cf. RDAF 1986 p. 334). Comme relevé dans l'arrêt résumé à la RDAF 1986, deux villas jumelées et une villa de deux appartements peuvent ainsi se ressembler fortement et il est délicat de trancher entre ces deux types de constructions lorsque le règlement communal ne fournit pas de précision sur la distinction à faire entre les villas jumelles ou mitoyennes, d'une part, et les villas familiales de deux appartements, d'autre part. On peut toutefois se référer à la jurisprudence, qui a arrêté un certain nombre de critères. Il en ressort notamment que lorsque le mur médian partageant le bâtiment est interrompu dans le but de permettre l'aménagement de locaux communs (cage d'escalier commune et chaufferie commune), on ne se trouve ni en présence de villas mitoyennes ni même de villas jumelées, mais d'une villa unique de deux appartements (cf. arrêt AC.2012.0288 du 13 mars 2013 consid. 2c, précisant que cette interprétation tient notamment compte de l'objectif de densifier les constructions; RDAF 1986 p. 334). La jurisprudence a également relevé que les villas jumelées comprennent chacune les éléments

essentiels d'une villa, notamment leurs propres locaux de service (entrée, buanderie, cave, garage), la présence d'une chaufferie commune étant toutefois admise (cf. RDAF 1986 p. 334). Dans l'arrêt AC.2019.0052 du 28 octobre 2019, le Tribunal de céans a estimé, en présence de constructions qui ne présentaient aucun des éléments qui, visuellement, caractérisent généralement la mitoyenneté, que le fait d'avoir considéré qu'on était en présence d'une villa familiale de deux appartements et non pas de deux villas mitoyennes ne prêtait pas le flanc à la critique, quand bien même chaque logement disposait de ses propres caves et locaux techniques auxquels on accédait par des escaliers distincts, de son propre système de chauffage et d'espaces extérieurs distincts à usage exclusif (terrasse, jardin et places de stationnement). Il a en revanche été jugé que deux unités d'habitations, reliées entre elles par les garages ou un couvert à voiture, ne constituent généralement pas une construction unique. Dans ces circonstances, la symétrie des deux entités d'habitation ne suffit pas à donner l'impression qu'elles forment un tout homogène (AC.2017.0302 du 8 juin 2018 consid. 3c, AC.2015.0230 du 23 août 2016 consid. 6c et les références citées). cc) Selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait de ses règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (cf. arrêts AC.2019.0194 du 30 avril 2020 consid. 2c/aa, AC.2019.0161 du 8 janvier 2020 consid. 1b/bb, AC.2019.0052 du 28 octobre 2019 consid. 2b). Cette solution a été confirmée par la jurisprudence fédérale qui retient également que, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation adéquate des circonstances pertinentes, l'autorité de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, l'instance de recours ne peut ainsi intervenir, et le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale, que pour autant que cette dernière ait dépassé son pouvoir d'appréciation, notamment parce qu'elle est guidée par des considérations étrangères à la réglementation pertinente ou encore ne tient pas ou incomplètement compte des intérêts et autres éléments pertinents en présence, à l'instar des objectifs poursuivis par le droit supérieur, en particulier en matière d'aménagement du territoire (ATF 145 I 52 consid. 3.6, résumé et commenté in RDAF 2020 I, p. 239; TF 1C\_279/2019 du 9 avril 2020 consid. 2.1.3, et les références citées). dd) En l'espèce, le projet prévoit la construction de deux groupes de villas. Les deux villas de chaque groupe sont accolées l'une à l'autre par un mur médian qui n'est pas interrompu et qui les divise sur toute la verticalité des constructions. Les deux unités d'habitation qui constituent un groupe présentent une répartition interne identique, en miroir, et comportent chacune un rez-inférieur, un rez-supérieur et des combles. Chacune est surmontée de sa propre toiture (de niveaux différents) et comporte ses propres locaux de service (buanderie notamment), son propre chauffage et accès. Force est ainsi de constater que le projet litigieux porte sur la réalisation de quatre villas jumelles, groupées par deux et non pas sur la réalisation de deux villas familiales de deux appartements. L'autorité intimée admet qu'on est en présence de quatre villa jumelées groupées par deux. Or, selon les recourants, seules deux villas jumelées (comprenant éventuellement chacune deux appartements) seraient admissibles sur la parcelle au vu de la teneur du règlement communal. Il convient par conséquent d'examiner si l'interprétation faite par l'autorité intimée des art. 17 à 23 RPEPC, notamment celle de l'art. 23, peut être confirmée. Celle-ci relève que les art. 17 et 19 RPEPC permettent la construction d'un bâtiment comportant au maximum deux

appartements par tranche de 1'000 m<sup>2</sup> de surface constructible sans préciser quelle doit être la nature de ce bâtiment. Elle en déduit qu'il peut s'agir aussi bien d'une villa individuelle que de deux logements superposés ou juxtaposés ou de villas mitoyennes ou jumelées. De l'avis du tribunal, l'autorité intimée interprète correctement l'art. 23 RPEPC en considérant que la construction de quatre villas jumelles est autorisée sur une parcelle de 2'000 m<sup>2</sup> pour autant que celles-ci équivalent à quatre logements. En effet, on l'a vu, les art. 17 et 19 RPEPC autorisent la construction d'une villa comportant deux logements par tranche de 1'000 m<sup>2</sup> de surface constructible. Ces dispositions permettent par conséquent la construction sur une parcelle de 2'000 m<sup>2</sup> de deux villas comportant chacune deux logements, soit quatre logements au total. Or, on ne voit pas pourquoi cette faculté de réaliser quatre logements sur une parcelle de 2'000 m<sup>2</sup> ne serait plus possible dès le moment où on est en présence de villas jumelées plutôt que de deux villas familiales de deux appartements. En d'autres termes, on ne voit pas pourquoi l'objectif de densification poursuivi par le RPEPC, qui permet jusqu'à deux logements par 1'000 m<sup>2</sup>, ne pourrait plus être réalisé lorsque les logements correspondent à des villas jumelées. L'interprétation systématique et téléologique du règlement communal effectuée par la municipalité peut ainsi être confirmée. En tous les cas, l'autorité intimée n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation dans l'interprétation du règlement communal en considérant que l'art. 23 RPEPC vient, d'une part, préciser que des villas jumelées peuvent être édifiées malgré l'obligation d'ordre contigu et qu'il n'a, d'autre part, pas pour objectif d'empêcher construction sur une parcelle de 2'000 m<sup>2</sup> de quatre logements sous la forme de deux groupes de deux villas jumelées, ceci quand bien même cette solution semble, de prime abord, se heurter à une interprétation littérale de cette disposition. On relèvera que cette interprétation relativement extensive de l'art. 17 RPEPC peut être admise compte tenu du fait que l'on a affaire en l'occurrence à des groupes de deux villas qui, pour l'essentiel, sont accolées. Il n'est pas certain qu'on aboutirait au même résultat en présence de villas jumelées reliées entre elles uniquement par les garages ou un couvert à voiture. Comme cela n'est pas le cas en l'espèce, cette question souffre toutefois de demeurer indécise. On relèvera encore que l'interprétation des recourants qui, si on comprend bien, ne voudrait autoriser que des groupes de villas jumelées comportant chacune deux appartements reviendrait à autoriser uniquement des bâtiments massifs pouvant comporter quatre logements n'apparaît pas adéquate. c) aa) Les recourants soulignent que même si l'on devait suivre l'argumentation selon laquelle le règlement autoriserait la construction de deux fois deux villas jumelées, le projet ne saurait s'abstraire du respect des règles de distance aux limites et entre bâtiments (art. 20 RPEPC). En présence de deux lots de deux unités d'habitation constituant chacun un bâtiment d'habitation au sens de l'art. 20 RPEPC, situés sur la même propriété, les distances calculées selon l'alinéa 1 devraient être doublées. La longueur de la plus longue façade devrait être mesurée sur l'entier du bâtiment (de deux appartements). L'existence d'un décrochement ne justifierait pas de prendre en considération de manière séparée les façades de chacune des unités de chaque lot. Sur cette base, les recourants soulignent que la longueur des façades nord et sud est au minimum de 21.22 m de long, en sorte que la distance minimum entre les deux lots ne pourrait être inférieure à 17.61 m. En réalité, la longueur des façades serait de 28 m en tenant compte de la présence d'extensions au sud-est et sud-ouest prolongeant les façades. La distance à respecter serait de 10.50 m par rapport à la limite de parcelles et de 21 m entre les deux bâtiments. De ce fait, cela remettrait en cause l'implantation non seulement d'un des lots mais bien des deux, étant précisé que la distance entre les deux bâtiments est de 13 m.

L'autorité intimée justifie sa position en se fondant sur le fait que les façades de chacun des bâtiments ne sont pas implantées sur un seul front, mais présentent d'importants décrochements ( décrochement d'une profondeur de 1.50 m entre le lot A1 et A2, d'une part, et le lot B1 et B2, d'autre part) . Ainsi, dans chacun des deux bâtiments, le lot n° 2 se trouve en net retrait par rapport au lot n° 1. Or, selon la pratique municipale, un tel décrochement justifie de prendre en considération de façon séparée les façades de chacun des lots pour fixer les distances minimales par rapport aux limites ainsi qu'entre bâtiments sis sur une même parcelle. La municipalité indique que, par le passé, elle a déjà eu l'occasion de raisonner de la sorte dans le cadre d'un projet d'agrandissement localisé sur la parcelle n° 63, où la distance par rapport aux limites avait été déterminée sur la base de la longueur de la seule façade de l'adjonction nouvelle et non en cumulant cette dernière à la longueur de la façade du bâtiment existant. Par surabondance, l'autorité intimée observe que, au vu de la nature des constructions projetées, de la hauteur réduite de ces bâtiments et de la pente importante en cet endroit, une distance de 13 m entre bâtiments apparaît largement suffisante pour veiller au respect des objectifs assignés aux règles de distance. Les constructrices rejoignent l'argumentation de l'autorité intimée. bb) L'art. 20 RPEPC utilise la notion de «plus grande dimension en plan», par quoi il faut entendre la longueur de la plus grande façade. Selon une jurisprudence constante de la Commission cantonale de recours en matière de police des constructions [CCRC], reprise par le Tribunal administratif puis par la CDAP, lorsque, comme en l'espèce, la construction est de forme irrégulière, sa plus grande dimension en plan est la plus grande projection orthogonale de toutes les façades sur l'une d'elles (cf. arrêts AC.2010.0230 du 6 juin 2011, consid. 5a concernant la commune de Mex; AC.2003.0195 du 22 avril 2005, consid. 3, concernant la commune de Penthalaz; AC.1996.0126 du 7 novembre 1996, consid. 3a, concernant la commune de Jouxens-Mézery, se référant au prononcé n°2641 de la CCRC, RDAF 1974 p. 226; cf. également l'arrêt AC.2005.0278 du 31 mai 2006, consid. 2). Dans l'arrêt AC.2003.0195, le Tribunal administratif a constaté que la jurisprudence précitée s'appliquait également aux villas mitoyennes ou jumelées. En présence d'un projet de construction comparable au projet litigieux, il a considéré qu'en l'absence d'une disposition réglementaire prescrivant un mode de calcul particulier dans cette hypothèse, la plus grande dimension en plan à prendre en considération pour le calcul de la distance minimum était celle de la plus grande façade des deux bâtiments accolés, et non celle de chacun de ces bâtiments pris séparément. Le Tribunal administratif relevait que le but d'une règle qui, à partir d'un minimum, augmente la distance entre bâtiments et limites de propriété en fonction des dimensions de la construction, était notamment d'éviter que les habitants des parcelles voisines aient l'impression que cette construction les écrase. Il soulignait que, à cet égard, l'effet d'un bâtiment unique dont la plus grande façade était de 22 m et celui de deux bâtiments mitoyens ou jumelés présentant sur un même front deux façades contiguës de 11 m, était rigoureusement le même. Il n'y avait dès lors aucune raison de traiter sur ce point les villas mitoyennes ou jumelées comme des bâtiments distincts. cc) Dans le cas d'espèce, il n'existe pas de raison de s'écarter des principes posés dans la jurisprudence constante rappelée ci-dessus. On ne saurait notamment s'en écarter au motif que la municipalité aurait une pratique différente, étant relevé que l'autorité intimée ne mentionne qu'un seul cas qui concernait par ailleurs un projet qui n'était pas vraiment similaire (adjonction d'une construction nouvelle à un bâtiment existant avec des constructions présentant deux volumes bien distincts, sans continuité de façades). Dans ces circonstances, les constructrices ne sauraient se prévaloir de l'égalité dans l'illégalité. Vu ce qui précède, la

municipalité ne saurait être suivie lorsqu'elle soutient que l'existence de décrochements justifie de prendre en considération de façon séparée les façades de chacun des lots pour fixer les distances minimales par rapport aux limites ainsi qu'entre bâtiments sis sur une même parcelle. Sur ce point, on peut relever que c'est précisément dans les bâtiments de forme irrégulière que l'on trouve de tels décrochements. Dans le cas d'espèce, on constate ainsi que la plus grande dimension en plan du bâtiment constitué des villas B1 et B2 est au minimum de 21.22 m, de sorte que la distance entre ce bâtiment et le bâtiment en aval constitué des villas A1 et A2 ne saurait être inférieure à 17.61 m. Or, il ressort du plan de situation que cette distance n'est manifestement pas respectée, ceci aussi bien entre les lots A1 et B1 qu'entre les lots A2 et B2. Le projet n'est à cet égard pas réglementaire et le grief des recourants relatif aux distances entre bâtiments doit être admis. dd) Pour être complet, il convient encore d'examiner si, pour déterminer la plus grande dimension en plan, il faut également tenir compte des deux extensions partiellement enterrées au niveau du rez à l'est et à l'ouest de la villa B (lots B1 et B2). L'art. 84 LATC prescrit que le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments ou dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. A contrario, à défaut de disposition réglementaire expresse, les règles sur le calcul des distances et des coefficients s'appliquent sans réserve (cf. AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 7b, AC.2002.0082 du 15 juin 2006, consid. 5). En l'absence de disposition de ce genre dans le RPEPC, il y a lieu de prendre les constructions semi-enterrées en considération pour le calcul des distances. A cet égard l'art. 74 RPEPC ne peut pas être considéré comme une disposition réglementaire expresse les excluant par analogie du calcul, contrairement à ce que soutient l'autorité intimée dans la décision attaquée. Cet article se limite en effet à disposer que " La surface bâtie ou l'occupation du sol se calcule sur l'étage de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons, des piscines non couvertes, des garages et autres constructions enterrés dont une seule face est visible et qui sont recouverts d'une couche de terre de 50 cm au moins ". Cette disposition, spécifique à la surface bâtie, ne saurait par conséquent s'appliquer au calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments. On relève en outre que, en l'espèce, les extensions partiellement enterrées posent particulièrement problème pour les villas B1 et B2 situées au nord de la parcelle, qui occupent une position dominante au vu de la pente. Ces extensions sont en effet visibles depuis le sud et viennent clairement prolonger la façade de chaque côté. Elles augmentent par conséquent le non-respect de l'art. 20 RPEPC et justifient d'autant plus l'admission du recours sur ce point.

#### **E. 7**

Il résulte des considérants que le recours doit être admis et la décision de la municipalité, délivrant un permis de construire et levant les oppositions, annulée. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe la partie déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et les dépens (RDAF 1994 p. 324). Les constructrices I. \_\_\_\_\_ SA, J. \_\_\_\_\_ SA et K. \_\_\_\_\_ Sàrl supporteront par conséquent les frais de la cause, solidairement entre elles. Elles verseront en outre des dépens aux recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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