

# VD\_OMNI AC.2020.0344 vom 16. März 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-03-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2020.0344](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0344)

FR: VD\_OMNI AC.2020.0344 du 16 mars 2022

IT: VD\_OMNI AC.2020.0344 del 16 marzo 2022

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ à D. \_\_\_\_\_/Municipalité de Jorat-Mézières, Direction générale de l'environnement DGE-DIRNA, Direction générale du territoire et du logement, E. \_\_\_\_\_ | Recours contre un projet de construction en zone artisanale (40 boxes et 60 places de parc): - affectation de la construction non définie: ne s'oppose pas à l'octroi du permis, mais toute activité exercée dans les boxes devra impérativement être annoncée à la municipalité, qui évaluera alors si l'activité est compatible avec les règles de la zone (consid. 3b), - accès suffisant au vu de l'augmentation modérée de trafic (consid.3c), - une partie du bâtiment est située dans la zone artisanale hachurée qui pose une exigence accrue en matière d'intégration, dont la municipalité n'a pas tenu compte. La plantation d'un rideau d'arbres en limite de propriété s'avère nécessaire pour permettre l'intégration correcte du bâtiment (consid.4); - la municipalité pouvait autoriser 60 places de parc en lien avec un bâtiment comportant 40 boxes indépendants avec de multiples affectations possibles, en application des normes VSS (consid.5); - confirmation des décisions cantonales considérant que le projet en cause ne porte pas atteinte au cours d'eau ni à ses rives boisées ni à la forêt (consid. 6). Annulation de la décision attaquée et renvoi du dossier à la municipalité. Il reviendra à la constructrice de soumettre un plan d'arborisation à la municipalité pour approbation. Celle-ci ne devra alors statuer que sur la question de l'arborisation, les autres éléments du litige étant définitivement tranchés.

## Erwägungen

### E. 1

a) La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36; applicable 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). Selon la jurisprudence et dans le domaine des constructions, le voisin direct de la construction litigieuse a en principe la qualité pour recourir. La distance entre bâtiments constitue ainsi un critère essentiel, la jurisprudence reconnaissant généralement la qualité pour agir lorsque l'opposant est situé, au maximum, à une centaine de mètres du projet litigieux (ATF 140 II 214 consid. 2.3; arrêts TF 1C\_654/2017 du 3 octobre 2018 consid. 2.2; 1C\_139/2017 du 6 février 2018 consid. 1.3, et les références citées). La proximité avec l'objet du litige ne suffit toutefois pas à elle seule à conférer la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Les voisins doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure

l'action populaire (ATF 144 I 43 consid. 2.1 p. 46; 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3; 133 II 249 consid. 1.3.1; arrêt TF 1C\_654/2017 du 3 octobre 2018 consid. 2.2; Aemisegger/Haag, Commentaire pratique de la protection juridique en matière d'aménagement du territoire, 2010, n. 123 ad art. 34 LAT, p. 182 s.). Une atteinte particulière est reconnue lorsqu'il faut notamment s'attendre avec certitude ou avec une grande vraisemblance à des immissions sur le fonds voisin en provenance de l'installation (ATF 136 II 281 consid. 2.3.1; 121 II 171 consid. 2b; arrêt TF 1C\_654/2017 du 3 octobre 2018 consid. 2.2). Par ailleurs, s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres – touchant spécialement les voisins, ces derniers peuvent aussi se voir reconnaître la vocation pour recourir, même s'ils sont situés à une distance supérieure à celle habituellement requise pour reconnaître la qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3; 136 II 281 consid. 2.3.1; cf. aussi arrêts TF 1C\_609/2017 du 4 décembre 2018 consid. 2.1.1; 1C\_654/2017 du 3 octobre 2018 consid. 2.2). b) En l'espèce, la qualité pour recourir du propriétaire de la parcelle directement voisine n° 405, qui a formé opposition lors de l'enquête publique et subirait des immissions du fait de l'intensification de l'usage de la parcelle n° 821, est d'emblée donnée. Il n'est pas nécessaire d'examiner plus en détail la qualité pour recourir des autres recourants (notamment du propriétaire d'une parcelle distante de quelques centaines de mètres). Déposé dans le délai légal de trente jours (art. 95 LPA-VD) et répondant aux conditions formelles posées par la loi (art. 79 LPA-VD), le recours est pour le surplus recevable si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

## **E. 2**

a) aa) Selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) sont réunies (ATF 144 II 41 consid. 5.1 p. 44; 121 II 317 consid. 12c p. 346). Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (ATF 144 II 41 consid. 5.1 p. 44 s. et les références; 127 I 103 consid. 6b p. 105). Ainsi, l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT (en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2014), en particulier de son art. 15 al. 2 – commandant expressément la réduction des zones à bâtir –, constitue une modification juridique des circonstances susceptible d'ouvrir la voie à un contrôle préjudiciel de la planification en cause. Cela étant, pour que le changement entraîné par l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la LAT puisse être qualifié de sensible au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances parmi lesquelles se trouvent notamment la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, le niveau d'équipement de la parcelle et la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation (cf. ATF 144 II 41 consid. 5 ss, en particulier consid. 5.2 p. 45 s.; arrêts TF 1C\_126/2020 du 15 février 2021 consid. 5.1; 1C\_308/2017 du 4 juillet 2018 consid. 3). La jurisprudence récente retient que le contrôle préjudiciel se justifie quand, après l'adoption du plan général d'affectation, le village est inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Le risque existe alors que la délivrance d'une autorisation de construire, pour un projet conforme à l'affectation de la zone, altère les caractéristiques du site, qui doit être protégé par le biais de mesures fixées dans le plan d'affectation; il se justifie donc de

contrôler si la réglementation de la zone est adéquate (cf. TF 1C\_87/2019 du 11 juin 2020 consid. 3.2). Le contrôle préjudiciel du plan d'affectation a également été prescrit par le Tribunal fédéral dans une procédure de permis de construire pour un projet à réaliser dans une zone industrielle excentrée et située au sein d'une vaste zone agricole et viticole, cette zone à bâtir étant qualifiée d'incongrue ; la planification adoptée en 1979 apparaissait inadaptée (cf. arrêts TF 1C\_308/2017 du 4 juillet 2018 consid. 3.2.2 et 1C\_296/2020 du 8 juillet 2021 concernant tous deux la commune de Concise). En revanche, en l'absence de circonstances spéciales – s'agissant en particulier de la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, du niveau d'équipement ou encore de l'âge du plan – la règle excluant le contrôle préjudiciel doit s'appliquer (ATF 144 II 41 consid. 5.2). bb) Selon les recourants, la zone artisanale de l'ancienne Commune de Carrouge est obsolète puisqu'après l'adoption du plan d'affectation communal, la Commune de Carrouge a été intégrée à la Commune de Jorat-Mézières, qui dispose de nombreuses zones d'activités sur son territoire, dont la plupart sont plus judicieusement implantées et surtout sont regroupées. Le bilan total des zones artisanales sur le territoire communal démontrerait une surcapacité d'accueil. Conformément à l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2 LAT), il conviendrait de geler tout nouveau projet sur les parcelles excentrées et non bâties telles que la parcelle n° 821, et ce jusqu'à réexamen complet des besoins locaux et régionaux en zone artisanale et industrielle, afin de ne pas gaspiller le sol et de ne pas compromettre la révision à venir. Le statut de la parcelle n° 821 mériterait d'autant plus un réexamen qu'elle se trouve dans un secteur environnemental sensible, à proximité d'habitations et d'un hameau protégé. Pour toutes ces raisons, les recourants relèvent que le permis aurait également dû être refusé en application de l'art. 47 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), puis par la mise en place d'une zone réservée (art. 27 LAT), le temps que le canton, la région et les communes aient pu définir une véritable politique en matière de zone d'activité permettant un correct redimensionnement des zones d'activités sur la commune fusionnée de Jorat-Mézières. La constructrice relève pour sa part qu'il n'est pas prévu de revoir la planification en ce qui concerne la parcelle n° 821. En outre, lors de la précédente procédure de planification, les recourants n'ont aucunement contesté le statut de la parcelle n° 821 ni n'ont ultérieurement demandé l'inclusion de la parcelle n° 821 dans la zone réservée. Quant à la municipalité, elle précise que la planification contestée est entrée en vigueur il y a moins de dix ans et qu'aucune circonstance particulière ne justifie de revoir la planification. Par ailleurs, la question du surdimensionnement des réserves de zone à bâtir ne serait d'aucune pertinence, s'agissant d'un secteur destiné à l'artisanat et non à l'habitation. b) aa) S'agissant de l'ancienneté du plan d'affectation, on relève que la LAT est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1980. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsqu'un plan d'affectation a été établi sous l'empire de la LAT, il existe une présomption qu'il est conforme aux buts et aux principes de cette loi, alors que les plans d'affectation qui n'ont pas encore été adaptés aux exigences de cette loi ne bénéficient pas de cette présomption et leur stabilité n'est pas garantie (cf. art. 21 al. 1 LAT; cf. ATF 127 I 103 consid. 6b/aa; 120 Ia 227 consid. 2c). En l'occurrence, le plan d'affectation est postérieur à l'entrée en vigueur de la LAT puisqu'il date de 2011; il est donc relativement récent. Il doit par conséquent s'appliquer, sauf si une modification sensible des circonstances justifie un contrôle incident. bb) Il faut tout d'abord déterminer si la création de la nouvelle Commune de Jorat-Mézières, issue de la fusion des anciennes Communes de Carrouge, Ferlens et Mézières, effective à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, constitue une modification sensible. Le territoire de l'actuelle

Commune de Jorat-Mézières est encore régi par les plans d'affectation adoptés par les autorités des anciennes communes. La fusion implique qu'une nouvelle réglementation uniforme devra être adoptée pour la nouvelle entité fusionnée, ceci d'autant plus que la planification de Ferlens date de 1997 et celle de Mézières de 1984. En outre, la Commune de Jorat-Mézières a mis en place une zone réservée en 2018. Il ressort de ces éléments qu'une réflexion sur la planification de la nouvelle commune de Jorat-Mézières est imminente, voire en cours, si l'on comprend bien la succincte détermination de l'autorité intimée du 11 octobre 2021. Cela étant, dans cette détermination, l'autorité intimée précise que, dans le cadre de la révision du plan d'affectation, il n'est pas prévu de modifier l'affectation de la parcelle n° 821 et que celle-ci est incluse dans le projet de système de gestion des zones d'activités (SGZA) du district de Lavaux-Oron. Rien dans le dossier ne vient contredire cette affirmation et ne permet de dire que la parcelle en cause devrait être exclue de la zone constructible sous peine de compromettre les objectifs de l'art. 15 al. 2 LAT. Il y a par ailleurs lieu de constater que la parcelle, qui bénéficie d'une bonne desserte, est équipée (cf. consid. 3c ci-après) et que, dans la zone artisanale du secteur du Borgeau formée par les parcelles n° 402, 439 et 821, seule cette dernière n'est pas encore construite. Rien non plus ne permet de supposer que le plan d'affectation actuel aurait été établi sans tenir compte des zones d'activités existant dans les communes environnantes et que la réalisation du projet compromettrait l'objectif de coordination poursuivi par l'outil du SGZA ( cf. art. 30 a de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire [ OAT; RS 700.1 ] qui concerne uniquement la délimitation de nouvelles zones économiques ) . D'ailleurs, la commune a adopté un plan des zones réservées, dont le périmètre comprend les parcelles de la zone de hameaux mais pas celles de la zone artisanale. Le choix de ne pas imposer de mesures conservatoires dans la zone artisanale apparaît ainsi réfléchi. A cela s'ajoute que le projet litigieux ne prévoit pas la création de logements. Si une planification en cours d'élaboration peut justifier que l'autorité de délivrance des permis de construire s'en inspire, voire, si le droit cantonal le prévoit, bloque temporairement la procédure d'autorisation de construire, il ne peut s'agir d'une modification de circonstances justifiant l'adaptation du plan, auquel cas chaque planification cesserait systématiquement d'être valable sitôt une révision – à la durée, voire à l'issue, incertaine – entreprise (arrêt TF 1C\_126/2020 du 15 février 2021 consid. 5.2.1). Quant au fait que la parcelle n° 821 soit bordée à l'ouest par le ruisseau Le Carrouge et par un cordon boisé portés à l'inventaire (IMNS 163 sous cette description: " vallon ouvert avec cordon boisé, petit marais à Pra Botsard " ), il ne constitue pas une circonstance nouvelle, puisque le plan général d'affectation – qui n'a pas atteint l'horizon des 15 ans au sens de l'ancien art. 15 let. b LAT et de l'art. 15 al. 1 LAT – a été élaboré en tenant compte de l'IMNS 163 (art. 10.2 RGA), de même que de la zone agricole protégée (surfaces d'assolement) et de la zone hameaux, qui entourent la parcelle n° 821. En résumé, aucun élément de fait ou de droit ne justifie en l'espèce un contrôle incident du plan en vigueur pour la parcelle en question. Partant, c'est à tort que les recourants soutiennent que sont réunies les conditions exceptionnelles qui permettraient de refuser le permis de construire pour un projet conforme au règlement communal en vigueur sur la base d'un contrôle incident ou préjudiciel de cette réglementation.

### **E. 3**

Aux termes de l'art. 22 al. 1 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Selon l'al. 2 de cette disposition, l'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la

zone (let. a) et si le terrain est équipé (let. b). a) Le chapitre 17 du règlement communal qui fixe les règles de la zone artisanale dispose ce qui suit quant à son affectation: "17.1 La zone artisanale est une surface affectée aux constructions, installations et aménagements destinés à des activités socio-économiques de type industriel, artisanal, commercial, technique ou administratif avec les services qui leur sont attachés et les logements de gardiennage nécessaires sous réserve des conditions suivantes: - la surface de vente au détail des établissements commerciaux est limitée à 600 m<sup>2</sup> par bâtiment ou groupe de bâtiments implantés sur le même bien-fonds - les places de dépôt ou d'exposition à ciel ouvert de tout produit, matériaux ou choses ne peuvent être autorisées que dans la mesure où ces réalisations ont un statut de dépendance d'un bâtiment d'exploitation implanté sur le même bien-fonds - les activités ou usages susceptibles de provoquer des nuisances ou inconforts majeurs au-delà des limites de la zone tels que par exemple, bruit, odeurs, fumée, trépidations, rayonnement, ne sont pas admis sur cette surface. - Dans la partie hachurée de la zone artisanale, par égard aux mesures prises pour protéger la qualité du patrimoine bâti du hameau (zones agricoles protégées), ne seront admises que des activités et constructions qui s'intègrent visuellement au paysage environnant". b) aa) A teneur de l'art. 103 al. 1 1<sup>ère</sup> phr. LATC, aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. A la rigueur de son texte, cette disposition n'exige la délivrance d'un permis de construire que lorsque des travaux sont effectués sur un bâtiment ou un terrain. Il n'est cependant pas contesté qu'une autorisation peut être également nécessaire en présence d'un changement d'affectation. Il faut cependant veiller à ne pas étendre le champ d'application d'une telle autorisation au point d'en faire l'instrument d'un contrôle systématique de l'autorité sur la présence et l'activité des personnes ou sur l'utilisation de biens dans les constructions existantes. Le permis de "construire" ne doit pas devenir une autorisation générique à laquelle l'autorité pourrait sans autre subordonner tous les faits de la vie qu'il pourrait lui paraître souhaitable de soumettre à son contrôle (cf. arrêts AC.2014.0108 du 21 octobre 2014 consid. 4a; AC.2012.0369 du 11 décembre 2013 consid. 3a/cc; AC.2003.0178 du 27 avril 2004). L'art. 109 al. 2 LATC prévoit que l'avis d'enquête doit notamment indiquer de façon précise la destination du bâtiment. L'art. 72 let. f du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) ajoute qu'il doit indiquer la destination précise de l'ouvrage et la nature des travaux. L'art. 70a RLATC exige en outre que la demande mentionne la destination de l'ouvrage de manière claire et complète en indiquant la nature de l'utilisation des locaux. Cette règle vaut pour toutes les constructions pour lesquelles une autorisation de construire est demandée, ce qui est le cas en l'espèce. Elle doit permettre tant aux autorités concernées qu'aux tiers intéressés d'être renseignés de manière complète sur la nature véritable des travaux projetés (cf. AC.2014.0322 du 14 octobre 2015 consid. 2; AC.2014.0121 du 24 avril 2015 consid. 3a; AC.2013.0475 du 8 décembre 2014 consid. 2a; AC.2005.0157 du 30 novembre 2005 consid. 2). Cela étant, indépendamment de la destination mentionnée dans les documents de mise à l'enquête, c'est la configuration du bâtiment, telle qu'elle ressort des plans mis à l'enquête, qui est déterminante (AC.2000.0081 du 18 octobre 2000 consid. 2). Le fait que, selon les plans, certains locaux restent "disponibles" n'équivaut pas à un blanc-seing et ne s'oppose pas à la délivrance d'un permis de construire. Dans ce cas, si le propriétaire devait entendre ultérieurement attribuer à ces locaux une affectation susceptible de porter atteinte aux intérêts dignes de protection de tiers, ce changement serait soumis à l'enquête publique

(art. 111 LATC et 72d RLATC), ce qui permettrait d'examiner sa conformité à la législation sous tous ses aspects (cf. AC.2014.0384 du 17 mars 2015 consid. 3b). bb) Selon la décision attaquée, l'exploitation de boxes de stockage est conforme à l'affectation de la zone artisanale qui est définie de manière très large par l'art. 17.1 du règlement communal. Il est au surplus inévitable qu'une activité génère un certain nombre de nuisances, surtout en zone artisanale, en termes de bruit et de trafic. Sont proscrits uniquement les nuisances et inconvénients majeurs que n'occasionnent pas des boxes de stockage. Selon les recourants, il ne fait nul doute que les nuisances provoquées par 40 boxes et 60 places de parc seront majeures, d'autant plus que ces boxes ne serviront pas qu'à du stockage mais pourront accueillir toutes sortes d'activités comme cela se pratique dans des structures similaires ailleurs dans le canton. Ils tirent cette conclusion des déclarations de la constructrice elle-même qui mentionne explicitement que les boxes pourront servir à autre chose qu'à du stockage et qui évoque un usage par des artisans de la région et des circuits courts. Les recourants se réfèrent aussi au site [www.streetbox.com](http://www.streetbox.com), qui expose diverses utilisations et met en avant les synergies des différentes activités à déployer sur ce genre de site. Ils soulignent encore que la présence d'étages ne correspond pas à l'affectation en dépôt. Il est en effet rare qu'un dépôt soit conçu avec un accès par un escalier. Ils relèvent à ce propos que la demande de permis de construire mentionne que le projet constitue un bâtiment administratif et de bureaux. Les recourants supposent par exemple que plusieurs boxes pourraient être réunis pour former un magasin d'alimentation. Les recourants se réfèrent à cet égard aussi à l'historique de la gestion de la parcelle par sa propriétaire. Ils soulignent que, par le passé, l'autorité municipale n'est pas parvenue à obtenir de la propriétaire le respect de ses obligations légales et ils estiment vraisemblable qu'il ne sera pas non plus possible de faire en sorte que la propriétaire respecte l'utilisation prévue selon le permis de construire. Ils citent à titre d'exemple une correspondance qui a été adressée au mois d'avril 2020 à A.\_\_\_\_\_, en lien avec à une situation non conforme ne cessant de perdurer, dans laquelle la municipalité se détermine comme suit: " La Municipalité regrette également la situation actuelle sur cette parcelle voisine de la vôtre. La propriétaire a déjà reçu des correspondances et des téléphones de la Commune l'enjoignant à prendre les dispositions nécessaires pour régulariser la situation sur son terrain. Malheureusement, nous constatons également que la situation perdure ". Les recourants ajoutent que la situation en cause n'avait toujours pas été régularisée en décembre 2020. Au vu de la situation, perdurant des mois et des mois, face à un seul propriétaire, ils craignent, s'agissant non plus d'un seul mais de 40 propriétaires ou locataires de boxes et de 60 places de parc, une aggravation du laisser-aller général. cc) En l'espèce, il apparaît que l'affectation de la construction litigieuse a été définie de diverses manières. Tout d'abord la demande de permis de construire décrit l'ouvrage comme un ensemble de 40 boxes de stockage, tout en indiquant " Bât. administratif, bureaux " sous la rubrique " Type d'ouvrage ". Dans la suite de la procédure, la constructrice a évoqué un usage par des artisans de la région et des circuits courts. Au vu de la configuration des plans, typiques de locaux commerciaux flexibles du genre streetbox, ainsi que des déclarations de la constructrice, il est clair que les boxes ne serviront pas exclusivement à du stockage. Cette constatation ne justifie pas en tant que telle un refus du permis de construire. En effet, compte tenu de la formulation très large de l'affectation de la zone artisanale par le règlement communal, qui autorise " des activités socio-économiques de type industriel, artisanal, commercial, technique ou administratif avec les services qui leur sont attachés et les logements de gardiennage nécessaires sous réserve des conditions suivantes (...) ", les activités autres que le stockage ne sont pas proscrites dans cette zone. Il

est toutefois nécessaire que la municipalité sache précisément quelles activités seront exercées dans la construction projetée afin d'identifier les nuisances qui y seraient potentiellement liées. Toute activité exercée dans les boxes devra ainsi impérativement être annoncée à la municipalité, comme le prévoit la loi (cf. art. 103 al. 4 LATC). Le Tribunal a déjà eu à plusieurs reprises l'occasion de juger que même lorsqu'une autorisation n'est pas nécessaire, le constructeur doit annoncer son projet (cf. AC.2019.0380, AC.2020.0037 du 8 juin 2021 consid. 4d et les références citées). Une fois l'activité annoncée, la municipalité évaluera, en application de l'art. 103 LATC, la compatibilité de l'activité avec les règles de la zone artisanale et décidera de cas en cas soit de soumettre le projet à une enquête publique, soit de le dispenser d'enquête et de statuer sur l'autorisation requise, soit enfin de considérer qu'aucune autorisation n'est requise. Il ne sera pas ainsi nécessaire de passer par la procédure d'enquête publique s'il s'agit uniquement d'autoriser une activité conforme à l'affectation de la zone artisanale, car il n'est alors pas question d'un changement d'affectation devant faire l'objet d'un permis de construire, tel que mentionné ci-dessus. Bien entendu, si l'activité projetée est de nature à porter atteinte à l'objet mis à l'inventaire ou à d'autres éléments de compétence cantonale, l'autorité municipale devra transmettre le dossier également aux autorités cantonales compétentes. Enfin, une vérification par l'autorité intimée aura encore lieu lors de la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser. En effet, aux termes de l'art. 128 al. 1 LATC, aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements et si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire (art. 79 al. 1 let. a et let. b RLATC). Quant à la question de l'impossibilité pour l'autorité municipale de contrôler les activités qui seront effectivement déployées dans le bâtiment litigieux, elle n'est pas pertinente dans la présente affaire. Même si le Tribunal a pu constater lors de l'inspection locale que les parcelles étaient utilisées pour entasser des objets de toute sorte, et qu'il ressort du dossier que cet état de fait a suscité plusieurs interventions de la part de l'autorité municipale, il ne revient pas au Tribunal de statuer sur cette question. L'objet du litige se limite à la vérification de la conformité aux règles légales de la décision attaquée, à savoir le permis de construire délivré et les autorisations cantonales qui en font partie intégrante. c) Les recourants laissent entendre que la parcelle n° 821 ne serait pas équipée. aa) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a p. 68; arrêt TF 1C\_532/2012 du 25 avril 2013 consid. 3.1 et les références citées). Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré. La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes pour le voisinage (arrêts TF 1C\_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; 1C\_246/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 consid. 4.1 et les références citées). Sur le plan cantonal, la définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19

LAT a fait l'objet d'une jurisprudence constante, dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière (AC.2020.0311 du 6 octobre 2021 consid. 4b/bb et 4c; AC.2018.0212 du 2 mai 2019 consid. 4d/aa; AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 3a). En outre, dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales disposent d'une importante marge d'appréciation, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (cf. arrêt TF 1C\_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.1 et les arrêts cités). bb) Selon les recourants, le permis aurait dû être refusé sur la base de l'art. 19 LAT, les accès étant insuffisants, notamment au de l'éloignement des axes autoroutiers. Ils estiment aussi que les activités qui pourraient être déployées dans les boxes ne se limiteront pas au stockage mais engendreront un fort trafic totalement incompatible avec les équipements existants et l'absence de modération du trafic, ainsi par exemple si plusieurs boxes étaient réunis pour former un magasin d'alimentation. La constructrice relève, dans sa réponse du 29 janvier 2021, que l'éloignement des axes autoroutiers n'est pas déterminant, soulignant que les artisans de la région ont aussi besoin d'être proches du village (circuits courts). Selon la municipalité, l'accès à la parcelle par la route du Borgeau est facile. Le Tribunal considère que l'accès direct depuis la route du Borgeau à la parcelle n° 821 ne présente pas de difficulté particulière. Il n'a pas non plus été allégué que cette route posait actuellement problème en termes de circulation. Certes, la construction du bâtiment litigieux entraînera une augmentation de la circulation dans le secteur concerné. Toutefois, la route du Borgeau, à deux voies, est supposée pouvoir absorber une augmentation modérée de trafic, même s'il s'agit d'une route secondaire. En outre, le fait que les usagers de la route devront faire preuve d'une prudence accrue dans le secteur concerné ne fait pas apparaître l'accès comme insuffisant en l'absence d'autre particularité. Force est de constater que le bien-fonds concerné dispose d'un accès suffisant au sens de l'art. 19 LAT permettant à sa propriétaire d'utiliser les droits à bâtir conférés par le règlement communal. A défaut, on rendrait ce bien-fonds inconstructible pour des motifs qui n'ont pas de lien direct avec son accessibilité (cf. AC.2019.0366, 2099.0367 du 17 septembre 2020 consid. 5b).

#### **E. 4**

a) Les recourants se plaignent d'une mauvaise intégration du projet de construction à son environnement. aa) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (art. 86 al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (art. 86 al. 3). Le règlement communal précise notamment ce qui suit à son art. 9.1: "Dans les limites de ses prérogatives, la Municipalité prend toutes mesures pour sauvegarder les sites et éviter l'altération du paysage. Ainsi, les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur destination ou leur apparence, sont de nature

à porter atteinte à la qualité d'un ouvrage digne de protection, à l'aspect d'un site ou au paysage en général, ne sont pas admis. Sur un bien-fonds, l'octroi d'un permis de construire pour une réalisation nouvelle ou la transformation d'un ouvrage peut être subordonné à l'exécution de travaux ayant pour effet de remédier à un état existant qui n'est pas satisfaisant du point de vue esthétique. Les installations et les ouvrages non soumis à autorisation ou dispensés d'enquête (art. 111 LATC) doivent s'intégrer à l'environnement". Le plan d'affectation communal tient au surplus compte de l'environnement particulier dans lequel se situe la parcelle n° 821 en plaçant une partie de celle-ci en zone hachurée. L'art. 17.1 par. 5 du règlement communal prévoit ainsi que dans la partie hachurée de la zone artisanale, " par égard aux mesures prises pour protéger la qualité du patrimoine bâti du hameau (zones agricoles protégées), ne seront admises que des activités et constructions qui s'intègrent visuellement au paysage environnant ". Le chapitre 17 du règlement communal fixe aussi les règles plus précises s'appliquant aux constructions pouvant être érigées dans la zone artisanale. Dès lors que les parties s'y réfèrent en lien avec l'intégration et l'esthétique de la construction projetée, il convient de les citer ci-après: "CAPACITE CONSTRUCTIVE 17.2 La surface bâtie, cadastrée ou cadastrable en nature de bâtiment ne peut excéder les 30 % de la partie du bien-fonds affectée en zone à bâtir. ORDRE DES CONSTRUCTIONS 17.3 Non contigu. DISTANCES 17.4  $d = 8,00\text{ m}$   
 $D = 10,00\text{ m}$  HAUTEURS 17.5  $h = 8,00\text{ m}$   $H = 13,00\text{ m}$  ARCHITECTURE 17.6 Les toitures peuvent être plates ou à pan(s). Dans le secteur du Champ du Trey, les toitures sont, pour l'essentiel, à 2 pans de pentes identiques comprises entre 40 % et 80 % AMENAGEMENTS EXTERIEURS 17.7 La Municipalité peut imposer le long des voies publiques et des limites de propriétés voisines, la plantation de rideaux d'arbres et de haies choisies parmi des essences indigènes". bb) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (arrêt 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). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118; arrêt TF 1C\_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction ( ATF 145 I 52 consid. 4.4 p. 63; arrêt TF 1C\_116/2018 du 26 octobre 2018 consid. 5.3 et les références citées) . Il n'est ainsi pas admissible, sous prétexte d'une meilleure intégration, d'exiger systématiquement un étage de moins que ce que le règlement autorise, ni d'utiliser la clause d'esthétique à la manière d'une zone réservée pour abroger les règles en vigueur et garantir une future réglementation nouvelle (arrêt TF 1C\_349/2018 du 8 février 2019 consid. 4.2;

AC.2018.0281/0282 du 6 mai 2019 consid. 1b). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet – l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; arrêt TF 1C\_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.3). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; arrêt TF 1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.4; arrêt précité AC.2016.0052 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 (AC.2018.0434 du 10 février 2020 consid. 3b et les références citées). cc) En l'espèce, les recourants estiment que l'absence totale d'intégration du projet à son environnement naturel et bâti est choquante. Ils relèvent les points suivants: - la longueur excessive du bâtiment; - le nombre et positionnement des places de parc qui, avec les accès imperméables, tendent à bétonner une proportion excessive de la parcelle, en particulier dans la zone hachurée. Ainsi, la décision attaquée, quand elle évoque une surface au sol du bâtiment ne dépassant pas le 30% de la parcelle, ferait à tort abstraction des surfaces bétonnées d'accès et de stationnement qui auront également un impact visuel lourd et négatif sur l'environnement rural et protégé. A titre de comparaison, les recourants exposent qu'on exige, pour la zone hameaux, de limiter au strict nécessaire les surfaces minérales et de privilégier un revêtement perméable (art. 21.7 du règlement communal); - l'absence de végétalisation des aménagements extérieurs, pourtant imposée par la réglementation communale (art. 17.7). La proposition de végétalisation figurant au dossier, de faible envergure et sans un détail des essences proposées ni de hauteur des plantations, n'est pas reproduite dans le permis de construire. En outre, les propositions de plantations ne seraient pas conformes au droit privé; - la violation de l'art. 17.3 du règlement communal qui pose l'exigence de l'ordre non contigu, afin précisément de respecter l'esprit de la zone. Or le projet consiste à construire 40 " unités immobilières indépendantes " totalement contiguës les unes avec les autres; - le toit choisi selon le projet s'avère de type radicalement industriel et intervient en violation de l'art. 17.6 du règlement communal, lequel pose la règle des toitures plates ou à deux pans. La constructrice réfute les griefs liés au manque d'intégration du projet. Elle expose que les règles de la zone permettraient la construction maximale d'un volume de 21'741 m<sup>3</sup> avec une hauteur maximale de 13 mètres au faîte, mais que le projet ne comporte que 15'451 m<sup>3</sup> avec une hauteur de 8 mètres; cette réduction du volume correspond à environ 30%. Pour ce qui concerne la toiture, elle explique qu'il y a eu une volonté d'annuler l'impact visuel d'une toiture à deux pans en inscrivant des pans inversés. Pour sa part, l'autorité intimée estime que l'intégration de la construction projetée est correcte. Elle considère en particulier que, au vu de la configuration des lieux, exiger la plantation de rideaux d'arbres le long du domaine public ou en bordure de la parcelle ne présenterait guère d'intérêt. Quant à l'exigence de l'ordre non contigu, il n'est pas violé dès lors qu'il ne s'agit que d'un seul bâtiment formant une unité architecturale. dd) La Cour de céans relève tout d'abord que le projet litigieux est

réglementaire pour ce qui concerne l'obligation de l'ordre non contigu, le bâtiment devant être considéré comme un unique élément. Il est aussi réglementaire sur le plan de la toiture, dès lors que le toit à pans inversés constitue un toit " à pans " autorisé par le règlement. Quant à la surface bâtie, dont le règlement précise qu'elle est " en nature de bâtiment ", elle ne comprend pas les surfaces goudronnées et n'excède pas les 30% de la partie du bien-fonds affectée en zone à bâtir. Enfin, la hauteur au faîte maximale de 13 mètres n'est pas atteinte par le bâtiment projeté présentant une hauteur de seulement 8 mètres, les pans étant inversés. Ces éléments n'impliquent pas encore que le projet s'intègre à son environnement, ce qu'il convient d'examiner ci-après. Le cas d'espèce est particulier, dans la mesure où il impose de tenir compte de règles de planification en principe opposées par nature. En effet, dans la zone artisanale, les règles sur l'esthétique n'ont pas la même portée que dans les zones d'habitation. Or l'art. 17.1 4<sup>ème</sup> tiret du règlement communal prévoit que, dans la partie hachurée de la zone artisanale, " par égard aux mesures prises pour protéger la qualité du patrimoine bâti du hameau (zones agricoles protégées), ne seront admises que des activités et constructions qui s'intègrent visuellement au paysage environnant ". Il y a ainsi lieu, pour apprécier l'intégration du bâtiment dans la zone artisanale, de prendre en considération le hameau voisin faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité de son patrimoine bâti. La pesée des intérêts est ainsi particulièrement délicate à effectuer dans cette situation. On rappelle toutefois qu'il faut tenir compte du fait que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue. Compte tenu de cette retenue, il y a lieu de confirmer dans un large mesure l'appréciation de l'autorité intimée. Certes, le bâtiment projeté ne se distingue pas par une esthétique spécialement soignée. Il s'agit toutefois du genre de bâtiment que l'on trouve ordinairement en zone artisanale. La situation est plus problématique pour ce qui concerne le hameau voisin. Force est toutefois de constater que le contraste formé entre le bâtiment projeté et le hameau voisin, voire le ruisseau et son cordon boisé, résulte en premier lieu de l'affectation à deux zones différentes de deux parcelles voisines. Le Tribunal de céans estime en outre que le projet tient compte de l'environnement dans lequel il s'insère en n'utilisant pas toutes les possibilités constructives que lui offre le règlement communal et en se limitant à 8 mètres plutôt que 13 mètres de hauteur au faîte. Il n'est pas contestable que la longueur du bâtiment (117 m) est considérable et modifiera le paysage environnant. Toutefois, sa hauteur réduite et le fait qu'il se trouve légèrement en contre-bas du hameau atténueront son impact visuel, qui sera ainsi admissible pour la zone artisanale non hachurée. Il n'en va pas de même pour la partie du bâtiment située dans la zone artisanale hachurée pour laquelle l'autorité intimée n'a pas imposé de condition supplémentaire, alors même que la zone hachurée crée une situation particulière et pose une exigence accrue en matière d'intégration. À cet égard, l'inspection locale a permis de constater que la plantation d'un rideau d'arbres en limite de propriété Est s'avère nécessaire pour permettre l'intégration correcte du bâtiment dans la partie hachurée de la zone artisanale de la parcelle. L'art. 17.7 du règlement communal permet à la municipalité d'imposer une telle plantation et c'est à tort qu'elle n'a pas intégré une telle condition au permis de construire. Il y a ainsi lieu d'annuler la décision attaquée et de renvoyer le dossier à l'autorité intimée afin qu'elle exige de la constructrice la plantation d'un rideau d'arbres le long de la limite Est de la parcelle n° 821 avec la parcelle n° 430, soit au niveau de la partie du bâtiment projeté situé en zone hachurée de la zone artisanale afin de garantir la protection voulue par l'art. 17.1 4<sup>ème</sup> tiret

du règlement communal. Compte tenu des dimensions de la zone hachurée, les plantations s'étendront sur une longueur de 80 mètres environ. Des places de parc devront être supprimées, si cela s'avère nécessaire. Le rideau d'arbres devra, sur sa longueur, garantir l'objectif posé par le règlement communal, à savoir la protection de la qualité du patrimoine bâti du hameau du Borgeau, en permettant à la construction projetée de s'intégrer visuellement au paysage environnant. Cette exigence se justifie d'autant plus que le projet est situé à proximité immédiate d'un site naturel, soit du ruisseau Le Carrouge et de son cordon boisé portés à l'inventaire (IMNS 163: " vallon ouvert avec cordon boisé, petit marais à Pra Botsard ") et de la parcelle n° 430, classée en zone agricole protégée, correspondant aux parties de la zone agricole qui, en raison de leur situation géographique ou de l'intérêt paysager qu'elles représentent, doivent rester non bâties (art. 24.1 RGA). Il reviendra à la constructrice de soumettre un plan d'arborisation à l'autorité intimée pour approbation. Il y a lieu de préciser que l'autorité intimée ne devra alors statuer que sur la question de l'arborisation, les autres éléments du litige étant définitivement tranchés par le présent arrêt.

## **E. 5**

Les recourants se plaignent d'un nombre trop élevé de places de stationnement prévues, soit 60 (dont 6 places visiteurs). a) Le règlement communal dispose ce qui suit en matière de stationnement des véhicules: "8.4 Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases est calculé de la manière suivante : Maison individuelle : minimum 2 cases par logement Autres bâtiments ou professionnels de la route et des transports : selon norme 640.281 de l'Association suisse des autres affectations Dans la règle, la moitié au moins des places nécessaires pour des réalisations privées doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment ou sous abri. La surface des places de parc à ciel ouvert n'entre pas en compte dans le calcul de la surface bâtie ou de la surface brute de plancher habitable. Leur implantation en limites de propriétés est autorisée si elle n'entraîne pas d'inconvénients appréciables pour les voisins dont l'accord écrit peut être requis par la Municipalité. Les garages, places de stationnement à ciel ouvert ou couvertes sont en principe situés sur la même parcelle que la construction qu'ils desservent. Toutefois, lorsqu'un propriétaire se trouve dans l'impossibilité de construire ou d'aménager sur son fonds tout ou partie des places imposées, la Municipalité peut autoriser l'aménagement de ces places sur une autre parcelle, moyennant l'inscription au Registre foncier, lors de l'octroi du permis de construire, d'une servitude en faveur de la commune et des ayants droit. Dans les mêmes conditions, la Municipalité peut aussi autoriser la construction de garages collectifs ou de parcs à voitures communs à plusieurs biens-fonds". Dans sa réponse, la municipalité explique, en se référant à la norme 640 281, que pour les entrepôts et les dépôts, l'offre en cases de stationnement, par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, est de 0.1 pour le personnel et de 0.01 pour les visiteurs/clients. En l'espèce, la surface brute de plancher étant de 3'544 m<sup>2</sup>, elle calcule que 40 places de parc au moins devraient être aménagées (pour des calculs corrects, cf. let. c ci-après). Le dossier prévoit l'aménagement de 54 places, ce qui - à son avis - peut être autorisé compte tenu, d'une part, du fait que le bâtiment est divisé en petites surfaces indépendantes les unes des autres et, d'autre part, du fait que la mise en œuvre de la norme ne doit pas être mécanique. Les recourants relèvent tout d'abord qu'il n'est en l'occurrence pas possible d'appliquer la norme 640 281 puisqu'elle prescrit des calculs différents selon l'usage des constructions et que l'on ne sait justement pas quel usage sera fait des boxes projetés. Ils ajoutent qu'il n'existe aucune base légale pour autoriser une

dérogation à l'art. 8.4 du règlement communal, quant au nombre de places de stationnement devant être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment ou sous abri. Ceci ne serait envisageable qu'en cas d'impossibilité pour le propriétaire de construire ou d'aménager sur son fonds tout ou partie des places imposées, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Le projet ne serait dès lors pas réglementaire sous cet aspect non plus. Ils réfutent l'argument de l'autorité intimée selon lequel la création de couverts reviendrait à augmenter d'une manière démesurée les constructions sur la parcelle et la règle de l'art. 8.4 n'aurait pas de sens pour l'aménagement d'un parking pour 40 boxes de stockage. Les recourants estiment qu'il incombe le cas échéant à la municipalité de modifier sa planification si elle entend modifier une règle qui aurait perdu son sens, mais qu'elle n'est pas libre d'y déroger en l'état. b) La norme établie par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (ci-après: norme VSS) 40 281 (anciennement numérotée SN 640 281), applicable dans le cas d'espèce, définit son but de la manière suivante (ch. 3 de la norme): "La norme sert à établir l'offre en cases de stationnement selon les principes fixés dans la SN 640 280 "Stationnement; bases" en fonction des affectations dans des constructions et des équipements. (...)". Ces normes, non contraignantes, sont l'expression de la science et de l'expérience de professionnels éprouvés et peuvent donc être prises en considération comme un avis d'expert. Elles doivent être appliquées en fonction des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, dont celui de la proportionnalité (AC.2018.0140 du 6 février 2019 consid. 1a; AC.2018.0225 du 9 octobre 2019 consid. 2a et les références citées). Ainsi lorsqu'un règlement communal y renvoie à titre d'exemple ou de manière générale, elles ne sont pas contraignantes. Il n'en va pas de même lorsque, comme en l'espèce, le règlement communal les déclare applicables sans réserve (cf. à ce propos AC.2016.0151 du 28 novembre 2017 consid. 10, dans lequel l'autorité cantonale a réduit le nombre de places prévus aux abords d'un bâtiment streetbox pour être conforme à la norme VSS). Pour ce qui concerne les autres affectations que le logement, le Tribunal a déjà eu l'occasion de relever que la norme VSS fixe un nombre minimal et un nombre maximal de cases de stationnement ( a contrario par exemple AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 8; AC.2019.0358 du 17 mars 2021 consid. 6b, relevant que les valeurs pour le logement ne sont qu'indicatives, contrairement à ce qui prévaut pour les autres affectations). Concernant les cases afférentes au dépôt, la norme recommande d'offrir 0.1 case de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher pour le personnel. A ces cases de stationnement pour le personnel, il est nécessaire d'ajouter 0.01 de cases en plus pour les visiteurs. Pour l'industrie ou l'artisanat, elle recommande d'offrir, par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, 1 case de stationnement pour le personnel et 0.2 cases en plus pour les visiteurs. Pour une entreprise telle qu'un cabinet de soin, elle recommande d'offrir, par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, 2 cases de stationnement pour le personnel et 1 case en plus pour les visiteurs. Pour une entreprise de prestations de service à clientèle réduite ou moyenne (telle qu'un laboratoire ou une fiduciaire), elle recommande d'offrir, par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, 2 cases de stationnement pour le personnel et 0.5 cases en plus pour les visiteurs. Pour une un magasin à clientèle réduite ou moyenne (telle qu'une papeterie), elle recommande d'offrir, par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, 1.5 cases de stationnement et 3.5 cases en plus pour les visiteurs. c) En l'occurrence, la destination exacte qui sera celle des 40 boxes du projet litigieux n'est pas encore connue. S'ils étaient affectés uniquement au dépôt, l'offre en cases de stationnement, par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, devrait être de 0.1 pour le personnel et de 0.01 pour les visiteurs/clients. En l'espèce, la surface brute de plancher étant de 3'544 m<sup>2</sup>, 3.5 places de parc devraient être aménagées pour le

personnel et 0.35 pour les visiteurs, soit en arrondissant 5 places au maximum au total. Or le dossier prévoit l'aménagement de 54 places pour le personnel et de 6 places visiteurs. Il paraît toutefois admis que les locaux projetés ne seront pas affectés exclusivement au dépôt. Il se justifie ainsi de tenir compte du fait que pourront s'y exercer des activités socio-économiques de type industriel, artisanal, commercial (y compris surface de vente au détail), technique ou administratif au sens de l'art. 17.1 RGA, ce qui nécessiteront plus de places stationnement que le dépôt, à savoir 35 places pour le personnel et 7 pour les visiteurs (soit 42 places au total). Il est en outre vraisemblable que certains boxes seront utilisés par des prestataires de services ou comme surfaces de vente au détail ce qui justifie d'aller au-delà de 42 places. La municipalité justifie l'aménagement de 54 (et de 6 places visiteurs) également par le fait que le bâtiment est divisé en petites surfaces indépendantes les unes des autres. Tout bien pesé, la municipalité n'a pas commis un excès ni un abus de son large pouvoir d'appréciation en autorisant 60 places de parc en lien avec un bâtiment comportant 40 boxes indépendants avec de multiples affectations possibles. Il faut encore relever que le règlement communal dispose que " dans la règle ", la moitié au moins des places nécessaires pour des réalisations privées doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment ou sous abri. L'autorité intimée pouvait ainsi dispenser la constructrice de suivre cette règle, le motif indiqué à cet égard (à savoir que la création de couverts reviendrait à augmenter de manière démesurée les constructions sur la parcelle) étant raisonnable.

## **E. 6**

a) En vertu de l'art. 104 LATC, avant de délivrer le permis de construire, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (al. 1). Elle vérifie si les autorisations cantonales et fédérales préalables nécessaires ont été délivrées (al. 2). Selon l'art. 113 LATC, dans les cas prévus à l'art. 120 LATC et dans tous ceux où l'autorisation ou l'approbation cantonale est requise, la municipalité transmet la demande d'autorisation et les pièces annexes aux départements intéressés, avant l'ouverture de l'enquête publique (al. 1). D'après l'art. 75 RLATC, le permis ne peut être délivré par la municipalité avant l'octroi de l'autorisation spéciale cantonale (al. 1). Le permis indique les autorisations spéciales délivrées par l'Etat et reprend les conditions particulières posées par celles-ci pour l'exécution de l'ouvrage (al. 2). L'art. 120 al. 1 let. c LATC prévoit que ne peuvent, sans autorisation spéciale, être construits, reconstruits, agrandis, transformés ou modifiés dans leur destination: "c. sous réserve de l'alinéa 2, les constructions, les ouvrages, les entreprises et les installations publiques ou privées, présentant un intérêt général ou susceptibles de porter préjudice à l'environnement ou créant un danger ou un risque inhérent à leur présence ou à leur exploitation, faisant l'objet d'une liste annexée au règlement cantonal; cette liste, partie intégrante de ce dernier, indique le département qui a la compétence d'accorder ou de refuser l'autorisation exigée. [...] d. les constructions, les ouvrages, les installations et les équipements soumis à autorisation ou qui doivent être approuvés selon des dispositions légales ou réglementaires fédérales ou cantonales". L'autorité cantonale statue sur les conditions de situation de la construction ainsi que sur les éventuelles mesures de surveillance, indépendamment des dispositions des plans et règlements communaux d'affectation. Elle impose, s'il y a lieu, les mesures propres à assurer la salubrité et la sécurité ainsi qu'à préserver l'environnement (art. 123 LATC). b) Lorsque des travaux sont envisagés sur un objet à l'inventaire, ces derniers doivent être annoncés au département compétent (art. 16 de la loi sur la protection de la nature et des monuments et des sites du 10 décembre 1969 [LPNMS; BLV 450.11]). Le département doit alors soit autoriser ces

travaux, soit ouvrir une enquête en vue de classement (art. 17 LPNMS). Pour ce qui concerne plus particulièrement les cours d'eau, la DGE se réfère aussi à l'art. 51 de la loi du 29 novembre 1978 (LPêche; BLV 923.01), selon lequel le service délivre les autorisations pour les interventions techniques prévues par la loi fédérale sur la pêche. Le règlement communal prévoit en outre ce qui suit pour ce qui concerne la protection du milieu naturel: "10.1 Dans les limites de ses prérogatives, la Municipalité prend toutes mesures pour protéger la nature et éviter les atteintes portées à l'environnement. Ainsi, les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur caractère, leur destination ou leur fonctionnement, peuvent avoir un effet négatif sur les personnes et sur le milieu en général ne sont pas admis. 10.2 Le site naturel recensé sur le territoire communal par l'IMNS figure sur le plan général d'affectation. Ce site est protégé par les législations fédérale et Cantonale (LPN - LPNMS - loi sur la faune). Il s'agit : - IMNS 163: cours de la Broye et ses affluents, le Carrouge, la Bressonne. Toute intervention susceptible de porter atteinte à ce site doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la Municipalité et du Centre Cantonal de la conservation de la faune et de la nature". Les recourants soutiennent que les mesures édictées par la DGE sont totalement insuffisantes et ne concernent que la phase du chantier, alors que l'exploitation des 40 boxes, autrement dit 40 entreprises, aura des nuisances majeures pour la forêt et le ruisseau, surtout si le site est ouvert au public. Il leur paraît évident que l'accroissement de la circulation induit par le projet portera préjudice à l'aire forestière et causera des atteintes à la végétation voisine. Or cette question n'aurait pas du tout été soulevée par l'autorité cantonale dans la décision attaquée. Pour les mêmes raisons, la décision violerait la loi sur la pêche qui vise à la préservation des rives naturelles et de la végétation aquatique servant de frayères aux poissons ou d'habitat à leur progéniture. Ensuite, dans leur réplique, les recourants soutiennent qu'à défaut de connaître les activités qui seront déployées sur le site, il n'est pas possible de déterminer si la faune et la flore mentionnées à l'inventaire auront à pâtir des activités qui prendront place dans les 40 boxes et du trafic induit par ces activités. Ce grief n'est pas fondé dès lors que, comme indiqué ci-dessus (consid. 3b), aucune activité ne pourra être exercée sans avoir fait l'objet d'une autorisation municipale, voire cantonale si elle est susceptible de porter atteinte à la faune ou à la flore. Implicitement en délivrant l'autorisation requise puis expressément dans sa détermination du 29 janvier 2021, la DGE a expliqué que le projet en cause ne portait pas atteinte au cours d'eau ni à ses rives boisées et que, pour le reste, l'IMNS 163 ne protégeait pas le paysage ni le hameau. Certes, elle mentionne à tort dans son préavis qu'" [a]ucune restriction (zone hachurée) n'est visible sur le PGA publié au guichet cartographique ". Cela ne suffit cependant pas à entraîner l'annulation de son préavis, dès lors que la portée de la zone hachurée s'évalue en lien avec la question de l'intégration et de l'esthétique, de compétence communale (cf. consid. 4 ci-dessus). c) Selon l'art. 17 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (loi sur les forêts, LFo; RS 921.0), les constructions et installations à proximité de la forêt peuvent être autorisées uniquement si elles n'en compromettent ni la conservation, ni le traitement, ni l'exploitation (al. 1). Les cantons fixent la distance minimale appropriée qui doit séparer les constructions et les installations de la lisière de la forêt. Cette distance est déterminée compte tenu de la situation et de la hauteur prévisible du peuplement (al. 2). Si des raisons importantes le justifient, les autorités compétentes peuvent autoriser une distance plus courte en imposant des conditions et des charges (al. 3). L'art. 27 de la loi forestière du 8 mai 2012 (LVLFo; BLV 921.01) prévoit que la distance minimale des constructions et installations par rapport à la forêt doit être fixée en fonction de la situation et de la hauteur prévisible du peuplement et que, dans

tous les cas, les constructions et installations sont interdites à moins de dix mètres de la limite de la forêt (al. 1). Des dérogations ne peuvent être octroyées par le service que si la conservation, le traitement et l'exploitation de la forêt ne sont pas compromis et si la protection du site, de la nature et du paysage est assurée (al. 4). Selon les recourants, vu la multiplicité des activités envisagées sur le site et l'implantation de nombreuses places de stationnement à proximité immédiate de la forêt protégée, l'autorisation dérogatoire est arbitraire et doit être annulée, les modalités d'octroi n'étant pas réunies (art. 26 RLVLFo). Ils relèvent en particulier qu'un danger sérieux est à craindre pour l'environnement, en particulier si des activités commerciales ouvertes au public se développent. Les clients du futur centre provoqueront inmanquablement des atteintes, nonobstant la pose d'une " barrière légère " telle que mentionnée dans la forêt, et qui n'assurera certainement pas une " transition claire entre l'aire de circulation/stationnement et la forêt " (synthèse CAMAC, p. 5). Comme déjà évoqué ci-avant, ce grief n'est pas fondé dès lors qu'aucune activité ne pourra être exercée sans avoir fait l'objet d'une autorisation municipale, voire cantonale si elle est susceptible de porter atteinte à la forêt (cf. consid. 3b). En outre, dans sa détermination du 29 janvier 2021, la DGE a souligné que tant le projet que les aménagements extérieurs sont situés à plus de 10 mètres de la lisière légale. Quant à la dérogation à l'art. 27 LVLFo et à l'autorisation spéciale pour exploitation préjudiciable selon l'art. 16 LFo, la DGE explique qu'elles concernent uniquement la conduite EC; elles seraient proportionnées et nécessaires à la réalisation d'un projet conforme à la zone à bâtir. Dans sa détermination du 29 janvier 2021, la DGE a également précisé que la parcelle ne se trouvait pas dans un corridor à faune mais dans un réservoir pour la faune dont les contours correspondent à un territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS). Celui-ci ne faisait pas partie d'un objet avec un statut de protection déterminant; il ne faisait pas obstacle à la réalisation du projet. Les recourants n'ont pas allégué d'arguments de nature à remettre en cause ces constatations. Il n'y a ainsi pas lieu de considérer qu'elles ne sont pas conformes aux exigences légales.

## **E. 7**

Les recourants ont requis plusieurs mesures d'instruction. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01), comprend notamment le droit pour l'administré d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; PE.2018.0117 du 7 janvier 2019 consid. 2a). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1) et peuvent notamment présenter des offres de preuve (al. 2 let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. ég. art. 34 al. 3 LPA-VD); de jurisprudence constante en effet, le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; arrêt TF 2C\_954/2018 du 3 décembre 2018 consid. 5; PE.2018.0208 du 29 mai 2019 consid. 3a). b) En l'espèce, en date du 6 mai 2021 et du 16 juillet 2021, les recourants ont requis des mesures d'instruction portant sur les éléments suivants: - renseignements concernant la révision en cours du plan

d'affectation communal et interpellation de la DGTL sur la mise en place de son système de gestion de zones d'activités et la coordination régionale: il a été expliqué au consid. 2b ci-dessus que l'existence d'un processus de révision n'était pas déterminant d'autant plus que la parcelle n° 821 n'est pas concernée par cette révision; - audition d'un représentant de la municipalité sur le comportement de la constructrice, à savoir son non-respect des lois et décisions concernant l'exploitation de la parcelle n° 821: il a été exposé au consid. 3b in fine ci-dessus que cette question ne relevait pas de l'objet du litige; la même réflexion s'impose pour la demande de production de tous documents et dossiers concernant les terres et matériaux divers déversés sur ou à proximité de la parcelle n° 821 ainsi que pour la demande de production de tous documents et dossiers concernant l'abattage des grands arbres qui se trouvaient dans la forêt à proximité immédiate de la parcelle n° 821, ainsi que la disparition des tas de branches en lisière; - production d'un dossier complet par la municipalité, comprenant notamment échanges qui seraient intervenus avant que le projet ne soit déposé à l'enquête: ces éléments ne sont pas pertinents, dès lors que le Tribunal doit apprécier uniquement la légalité du projet ayant fait l'objet du permis de construire. Les requêtes d'instruction formulées par les recourants doivent dès lors être écartées.

#### **E. 8**

Vu ce qui précède, le recours doit être partiellement admis, la décision de la municipalité étant annulée au sens des considérants et la cause lui étant renvoyée pour nouvelle décision relative au plan d'arborisation qui lui sera soumis par la constructrice (cf. consid. 4 ci-dessus). Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). 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 à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêts AC.2019.0099 du 21 avril 2020 consid. 8; AC.2019.0258, AC.2019.0261 du 10 mars 2020 consid. 6 et AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 3). Ainsi, dans le cas d'espèce, les recourants succombant sur l'ensemble des griefs soulevés sauf un, les frais de justice seront principalement mis à leur charge; la constructrice supportera, quant à elle, un émolument réduit. La commune, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, mais qui voit sa décision réformée, a droit à des dépens réduits à la charge des recourants. Il n'est en revanche pas octroyé de dépens à la constructrice dès lors qu'elle n'était pas assistée d'un conseil juridique (art. 55, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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