

# VD\_OMNI AC.2021.0349 vom 4. August 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-08-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0349](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0349)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0349 du 4 août 2023

IT: VD\_OMNI AC.2021.0349 del 4 agosto 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ Municipalité de Crassier, C. \_\_\_\_\_, Direction générale de l'environnement DGE-DIREN, Direction générale de l'environnement DGE-DIRNA, ECA | Recours contre un projet de construction de deux corps de bâtiments de plusieurs logements. Admission du recours : projet non réglementaire pour l'un des murs d'embouchature, violation des dispositions relatives au nombre de niveaux et à l'aménagement des combles et surcombles (c. 15). Examen du maintien ou de la compensation des arbres et bosquet à effectuer (c. 8). Autres griefs rejetés: en particulier, pas de violation des dispositions sur l'espace réservé aux eaux, le projet étant situé dans la zone densément bâtie (c. 4 et 5); pas de sous-évaluation du danger d'inondation (c. 6); pas de contrôle incident de la planification (c. 12).

## Erwägungen

### E. 1

Interjetés dans le délai de trente jours suivant la notification des décisions entreprises (art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), le recours a été déposé en temps utile par des voisins directs du projet qui disposent de la qualité pour agir au sens de l'art. 75 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Les recourants ont formulé diverses requêtes d'instruction, à savoir la production du dossier complet de l'autorité intimée, la tenue d'une audience de débats publics couplée d'une vision locale et la pose de gabarits. a) Le droit d'être entendu (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [Cst.; RS 101], art. 27 al. 2 de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01], art. 33 ss LPA-VD) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, 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; 142 II 218 consid. 2.3; 142 III 48 consid. 4.1.1; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit de formuler des offres de preuve suppose que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. L'autorité peut donc renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (cf. art. 34 al. 3 LPA-VD; ATF 145 I 167

consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références citées). b) En l'espèce, le tribunal de céans a ordonné la production des dossiers de la municipalité et des autorités cantonales concernées, notamment la DGE. Le tribunal a tenu une audience comprenant une vision locale, pour laquelle la pose de gabarits a été requise. Les recourants ont contesté, la veille de l'audience agendée, les modalités de pose de gabarits, insuffisants selon eux. Le tribunal a ainsi donné suite aux mesures d'instruction requises et s'estime suffisamment renseigné sur la base du dossier et de l'inspection locale pour statuer, quand bien même les recourants auraient souhaité la pose d'un complément de gabarits. Il n'y a dès lors pas lieu de compléter l'instruction davantage.

### **E. 3**

Les recourants dénoncent tout d'abord un défaut de motivation de la décision levant leur opposition; ils font ainsi valoir une violation de leur droit d'être entendus. Il se plaignent également que la décision qui leur a été notifiée ne contienne ni le permis de construire octroyé, ni l'autorisation de l'OFDF. a) Le droit d'être entendu implique en particulier pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Selon l'art. 42 LPA-VD, la décision doit contenir certaines indications, exprimées en termes clairs et précis, en particulier les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie (cf. art. 42 al. 1 let. c LPA-VD). L'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 147 IV 249 consid. 2.4; 142 I 135 consid. 2.1; 141 V 557 consid. 3.2.1). La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt TF 1C\_74/2021 du 24 janvier 2022 consid. 4.1; 1C\_76/2020 du 5 février 2021 consid. 2.1). Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 135 I 187 consid. 2.2; 1C\_76/2020 du 5 février 2021 consid. 2.1). Selon la jurisprudence, sa violation peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 135 I 279 consid. 2.6.1; 133 I 201 consid. 2.2). b) En l'occurrence, la décision levant les oppositions, qui totalise quatre pages, répond simultanément à toutes les oppositions. Elle contient ainsi une motivation circonstanciée, même si elle ne se prononce pas sur l'ensemble des griefs soulevés par les recourants dans le cadre de leur opposition. Une telle motivation paraît ainsi suffisante, étant aussi rappelé que, conformément à la jurisprudence précitée, les recourants ont eu la possibilité de s'exprimer pleinement devant le tribunal de céans, qui jouit d'un plein pouvoir d'examen, ceci sur la base d'un dossier complet, comprenant tant le permis de construire que les échanges entre la municipalité et l'OFDF. Ce grief est en conséquence rejeté.

### **E. 4**

Pour autant que la protection contre les crues soit garantie, la largeur de l'espace réservé aux cours d'eau peut être adaptée: a. à la configuration des constructions dans les zones densément bâties; b. aux conditions topographiques sur les tronçons de cours d'eau: 1. qui occupent la majeure partie du fond de la vallée, et 2. qui sont bordés des deux côtés de

versants dont la déclivité ne permet aucune exploitation agricole.

## E. 5

L'art. 41c al. 1 let. a OEaux permet comme on l'a vu d'autoriser, si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose, des installations dans l'espace réservé aux eaux, pour autant que celles-ci soient conformes à l'affectation de la zone, dans les zones densément bâties. En l'occurrence, s'agissant d'une parcelle sise en zone bourg, une construction à cet endroit est conforme à la zone. Reste encore à déterminer si la zone dans laquelle se situe la parcelle litigieuse peut être qualifiée de densément bâtie. a) Selon la jurisprudence, une exception aux largeurs minimales légales de l'espace réservé aux eaux doit pouvoir être accordée là où cet espace ne peut pas remplir ses fonctions naturelles, même à long terme. Dans de nombreuses zones fortement urbanisées, l'espace disponible sur les rives des cours d'eau ou des étendues d'eau est si restreint, qu'il se justifie d'adapter l'espace réservé aux eaux à la configuration des constructions, car l'espace disponible pour les eaux resterait de toute façon limité (cf. ATF 143 II 77 consid. 2.4; 140 II 428 consid. 3.4; TF 1C\_67/2018 du 4 mars 2019 consid. 4.3). La notion de zone densément bâtie au sens des art. 41a al. 4 let. a, 41b al. 3 et 41c al. 1 let. a OEaux est une notion juridique indéterminée qui doit être concrétisée par la doctrine et la jurisprudence. Il ne suffit pas que les rives soient construites et que les possibilités de revitalisation soient limitées sur le tronçon concerné; l'espace réservé aux eaux doit garantir l'espace pour les eaux à long terme, indépendamment de l'existence de projets de revitalisation ou de protection contre les crues. L'évaluation du caractère densément bâti d'une zone ne peut pas être réalisée à l'échelle d'une parcelle, mais doit l'être dans un périmètre suffisamment grand, bien que l'attention soit à porter sur les terrains situés le long des eaux et non sur la totalité de la zone à bâtir. A cet égard, une zone "largement" bâtie au sens de l'art. 36 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ne suffit pas (cf. ATF 143 II 77 consid. 2.7; 140 II 437 in RDAF 2015 I 364 consid. 5.4; ATF 140 II 428 in RDAF 2015 I 360 consid. 3.1 et 7; TF 1C\_67/2018 précité consid. 4.3; CDAP AC.2018.0035 précité consid. 4b/cc; AC.2014.0331 du 1 er juillet 2016 consid. 5b; cf. ég. Guide modulaire, p. 6). Le régime dérogatoire prévu pour les zones densément bâties tend ainsi à permettre une adaptation de l'espace réservé aux eaux (art. 41a al. 4 let. a OEaux), respectivement la délivrance d'une autorisation exceptionnelle (art. 41c al. 1 let. a OEaux), surtout dans les quartiers urbains densément bâtis et les centres de villages qui sont traversés par des rivières. Dans de telles zones, la concentration urbaine souhaitable en termes d'aménagement du territoire et l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti devraient être favorisées et les brèches dans le tissu bâti comblées. En revanche, dans les secteurs périphériques qui jouxtent des cours d'eau, il n'existe souvent pas d'intérêt prépondérant à une densification du bâti dans l'espace réservé aux eaux. Dans ces cas, l'espace minimal nécessaire aux eaux (conformément aux art. 41a al. 2 et 41b al. 1 OEaux) doit en principe être respecté et maintenu libre de toute installation dont l'implantation n'est pas imposée par sa destination (ATF 143 II 77 consid. 2.7; TF 1C\_67/2018 précité consid. 4.3). b) L'office fédéral du développement territorial (ARE) et l'office fédéral de l'environnement (OFEV) ont élaboré un document intitulé " L'espace réservé aux eaux en territoire urbanisé – Fiche pratique du 18 janvier 2013 sur l'application de la notion de "zones densément bâties" selon l'ordonnance sur la protection des eaux ". Ce document présente des critères servant à identifier les zones densément bâties: parmi les critères donnant à penser qu'une zone est densément bâtie, figurent les zones centrales en zone urbaine ou rurale, notamment les centres de village traditionnels, ainsi que les pôles de développement qui se distinguent par une densité nettement

supérieure à celle des zones voisines. Les critères donnant à penser qu'une zone n'est pas densément bâtie sont les grands espaces verts, les tronçons de cours d'eau ou de rives revêtant, dans leur état actuel ou après revalorisation, une importance écologique ou paysagère. Enfin d'autres critères propres à chaque situation sont la constructibilité et la surface des parcelles, la présence de constructions alentour et les installations publiques sur la berge. Au niveau cantonal, la DGE a produit un document intitulé " Canton de Vaud – Espace réservé aux eaux- définition des bases nécessaires pour la délimitation de l'ERE/EREE ", du 29 avril 2019. Ce document renvoie notamment à la fiche pratique de 2013 précitée, ainsi qu'à la jurisprudence du Tribunal fédéral, en ce qui concerne la notion de zone densément bâtie (cf. notamment les arrêts suivants niant le caractère densément bâti de la zone: ATF 143 II 77; 140 II 428 in RDAF 2015 360; TF 1C\_540/2021 du

### **E. 5.3**

RCAT traite spécifiquement des combles. Cette disposition prévoit ce qui suit: "Lorsque les combles sont habitables ou utilisables, ils peuvent être aménagés dans la totalité du volume exploitable dans la toiture. Lorsque le volume utilisable est important, un étage sur-combles dépendant de l'étage inférieur peut être réalisé en plus du nombre maximum de niveaux attribués à la zone." b) Lorsque la réglementation communale ne définit pas la notion de combles, comme en l'espèce, il convient de s'en tenir à la jurisprudence constante selon laquelle les combles sont les constructions de bois, de fer ou de maçonnerie placées au-dessus d'un édifice pour en soutenir la couverture, habituellement désignées comme la charpente de la toiture; un "étage de combles" est donc un étage aménagé dans les combles. Sont ainsi qualifiés de combles les espaces – habitables ou non – aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage. Est notamment un étage de combles un niveau dont la dalle inférieure se trouve à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit. Pour que l'espace sous la toiture soit qualifié de combles, la jurisprudence considère, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal, que la hauteur du mur d'embouchature, soit celle séparant le sol des combles de l'arête supérieure de la sablière sur lequel la structure de la toiture prend appui, doit être inférieure à un mètre. En principe, un logement réalisé entièrement dans la toiture est de dimensions plus réduites qu'un étage ordinaire délimité par les murs verticaux, s'agissant tant de la surface de plancher utilisable, que du volume. La limitation de la hauteur du mur d'embouchature à un mètre tend à éviter que la construction de véritables murs sous la sablière ne transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit être et rester un étage de combles (CDAP AC.2021.0182 du 12 avril 2022 consid. 4c; AC.2020.0028 du 15 mars 2021 consid. 4a; AC.2019.0050 du 22 juillet 2020 consid. 3b; AC.2018.0263 du 13 janvier 2020 consid. 5a et les références citées). c) En l'espèce, à la lecture des plans, on constate qu'il y a deux niveaux sous la corniche; les combles et surcombles sont pour l'essentiel compris dans le volume de la toiture. En audience, la présence d'une toiture réduite au-dessus de l'entrée du corps de liaison du bâtiment B a toutefois été constatée. Les recourants ont mis en doute le respect des exigences en matière d'embouchature en particulier à cet endroit. Interpellée quant à la présence d'un tel pan de toit réduit, la constructrice a expliqué qu'il s'agissait d'une partie du bâtiment dans laquelle étaient prévus l'ascenseur et la cage d'escalier. A l'issue de l'audience, le tribunal a requis un complément de plans, plus précisément un plan de coupe des chambres 2 et 3 de l'appartement B10, cette dernière chambre étant située sous le pan de toit litigieux précité. La constructrice a produit un tel plan, dont il ressort que le mur d'embouchature pour ces deux pièces est de 2,147 m, pour la chambre 2, respectivement de 2,293 m pour la chambre 3. Elle a fourni les

explications suivantes, le 8 novembre 2022: "Pour ces deux endroits précis, la hauteur du mur d'embouchature dépasse la limite fixée par la jurisprudence. Pour la coupe 2, cela s'explique par le fait que le mur de l'immeuble est en biais par rapport à la toiture. En conséquence, la hauteur du mur d'embouchature varie. Elle est plus haute que ce que prévoit la jurisprudence à une extrémité du mur et moins haute à l'autre extrémité. D'autres immeubles réalisés sur la commune, et autorisés, présentaient également cette caractéristique. Pour la coupe 3, l'architecte du projet a prévu d'opérer un retrait dans la toiture, dans la mesure où à cet endroit dite toiture recouvre un ascenseur et une cage d'escaliers. Il n'en demeure pas moins que la pente du toit correspond à une hauteur du mur d'embouchature, aux limites admissibles du bâtiment, qui est conforme à la jurisprudence. Cet espace peut donc bien être qualifié de sur-combles." Cette explication ne convainc pas pleinement: il ressort des plans que le corps de liaison du bâtiment B qui dessert l'entrée et qui est surmonté du pan de toit réduit contesté par les recourants comporte, au rez-de-chaussée, l'entrée du bâtiment B qui donne sur l'entrée de l'appartement B1, à droite, et sur la cage d'escaliers desservant l'ensemble du bâtiment B, à gauche. Ce corps de liaison n'inclut en revanche pas l'ascenseur qui est quant à lui aménagé dans le corps de bâtiment à gauche, dans lequel se trouve l'appartement B2. Au niveau de l'étage combles, l'appartement B10 est situé pour l'essentiel dans ce dernier corps de bâtiment, au-dessus des appartements B2 du rez-de-chaussée, puis B6 de l'étage. L'appartement B10 comporte toutefois un escalier interne qui débouche, au niveau des sur-combles, sur une mezzanine qui mène à la chambre 3, ainsi qu'à une salle de bains, toutes deux situées dans le corps de liaison surmonté du pan de toit réduit. En ce qui concerne la chambre 2 de cet appartement B10, comme l'a expliqué la constructrice, dès lors que le mur est en biais par rapport à la toiture, le mur d'embouchature varie d'une extrémité à l'autre du mur. Sur le plan de coupe original en effet, le mur d'embouchature est de 1,00 m. Cette explication paraît suffisante, de sorte que le tribunal estime que cette chambre demeure admissible nonobstant un mur d'embouchature conséquent de l'autre côté du mur (2,147 m). En ce qui concerne en revanche la chambre 3 de l'appartement B10, le retrait de la toiture sur le corps de liaison permet d'éclairer cette chambre et sa salle de bains. Contrairement aux explications de la constructrice, l'ascenseur ne se trouve pas dans ce corps de liaison. La chambre 3 ne se trouve pas au-dessus de la chambre 2, mais est décalée par rapport au reste de l'appartement. Cet espace sur-combles ne se trouve ainsi pas dans le volume du corps de bâtiment contenant l'appartement B10. Il s'agit ici d'exploiter une surface au-dessus de l'escalier de l'immeuble, mais qui ne surplombe pas les combles de l'appartement auquel il se rattache. Vu la dimension importante du mur d'embouchature (2,293 m), ce niveau n'est pas compatible avec la qualification de sur-combles. Le corps de liaison du bâtiment B, en tant qu'il comporte une partie habitation en sur-combles apparaît ainsi réhaussé de manière artificielle. Vu le caractère important et massif du projet, il ne se justifie pas d'autoriser une telle solution architecturale qui ne correspond pas à la définition jurisprudentielle du niveau de sur-combles et qui n'apparaît pas non plus conforme aux art. 5.1 et 5.3 RCAT. Ce corps de liaison devrait donc être abaissé d'un niveau. Force est ainsi de constater que le projet n'est pas réglementaire s'agissant du mur d'embouchature de la chambre 3 (sur-combles) de l'appartement B10. Ce grief doit dès lors être admis et la décision attaquée sera annulée, le dossier étant renvoyé à l'autorité intimée pour nouvelle décision, une fois les plans corrigés sur ce point. Il appartiendra à la municipalité de vérifier par ailleurs dans quelle mesure d'autres logements présentent une configuration semblable et d'en exiger le cas échéant également la correction.

## E. 9

août 2022; 1C\_67/2018 du 4 mars 2019; 1C\_473/2015 du 23 mars 2016 in DEP 2016 375; 1C\_444/2015 du 27 janvier 2015). Le Tribunal fédéral a notamment admis le caractère densément bâti d'une zone située dans le cœur du développement de l'agglomération zurichoise, au bord de la rive gauche du lac de Zurich. Bien que cette rive supportait des constructions plus lâches que le reste de la zone, laissant de la place à la végétation et un panorama sur le lac, vue depuis le lac, cette végétation était au contraire masquée par un mur, des hangars à bateaux et des cabanes de bain, de sorte que le lieu apparaissait densément bâti (ATF 140 II 437 in RDAF 2015 364 consid. 5.3 et 5.4). c) En l'espèce, s'agissant du caractère densément bâti de la zone, la DGE se réfère notamment, dans ses déterminations, au plan des " Zones densément bâties (ZDB) – CL DT n° ERE-Vaud " de la Commune de Crassier établi le 25 juillet 2019 par le bureau \*\*\*\*\*, Ingénieurs et Géomètres SA (pièce 9 de cette autorité). Selon ce plan, la parcelle n° 47 se situe à l'intérieur des zones densément bâties communales, la limite nord de la partie de cette parcelle colloquée en zone bourg correspondant toutefois à l'extrémité de cette zone. La municipalité partage ce point de vue; elle a exposé, lors de l'audience, que la parcelle était construite de très longue date, qu'elle se trouvait dans le tissu urbain historique du village et qu'elle supportait à l'origine un moulin à eau. Les recourants sont, au contraire, d'avis que la parcelle se situerait en périphérie, à proximité de zones agricoles. Le tribunal a pu constater en audience que la partie de la parcelle litigieuse colloquée en zone bourg est entièrement construite, jusqu'à la rive du Boiron. Elle est certes située, avec la parcelle des recourants, à l'extrémité de la zone bourg. Elle en fait toutefois intégralement partie, même si elle se trouve entourée de verdure et à proximité d'une zone non construite pour l'essentiel, sur le territoire français. La zone bourg, qui constitue la partie centrale du village, est précisément destinée à une densification. Quand bien même elle est séparée du reste du village par la route de la Rippe, elle prolonge cette zone centrale du village jusqu'au cours d'eau. Cette parcelle, actuellement construite, se trouve ainsi dans le tissu urbain historique du village et non dans une zone périphérique. L'appréciation des autorités cantonale (DGE) et communale selon laquelle cette zone est densément bâtie au sens de l'art. 41c al. 1 let. a OEaux peut en conséquence être confirmée, de sorte qu'une dérogation à l'ERE minimal, même en application des dispositions transitoires de l'OEaux, apparaît admissible dans le cas présent. On peut encore relever que le projet tend à améliorer la situation actuelle, la berge étant renaturée. A cet égard, la Division Biodiversité et paysage de la DGE, en sa qualité d'autorité cantonale spécialisée, a souligné que " les travaux prévus sur les berges du Boiron améliorent la qualité biologique du cours d'eau. " Elle a précisé, dans ses déterminations, que la renaturation des berges projetée améliorera qualitativement la situation du point de vue de la biodiversité et constitue une plus-value pour le cours d'eau en termes biologiques. Ce constat est confirmé par l'"expertise écologique" du bureau d'études en environnement \*\*\*\*\* du 12 août 2022, produite par la constructrice. Cette expertise, établie suite à deux visites de biologistes sur place, indique que la construction du bâtiment projeté n'a pas d'impact sur le cours d'eau, ni sur aucune végétation rivulaire typique, espèce rare ou sensible. Elle expose que les berges sont actuellement entièrement artificialisés et ne présentent pas de végétation rivulaire typique. La démolition des murs et la mise en place d'une berge couchée, telles que projetées, offriront davantage de place pour cette végétation. A ceci s'ajoute que la constructrice s'est engagée, dans son écriture du 14 septembre 2022 et lors de l'inspection locale, à suivre les recommandations de l'"expertise écologique" précitée, dont il est pris acte. On notera enfin que le représentant de la DGE-BIODIV s'est

exprimé, lors de l'audience, en faveur de ces recommandations qu'il jugeait adéquates. 6. Les recourants dénoncent, en substance, une sous-évaluation du danger d'inondation. a) En vertu de l'art. 120 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), ne peuvent, sans autorisation spéciale, être construits, reconstruits, agrandis, transformés ou modifiés dans leur destination notamment les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages causés par les forces de la nature (let. b). L'ECA est compétent pour statuer sur les autorisations spéciales visées par cette disposition (cf. art. 121 al. 1 let. c LATC). Elle statue, sans préjudice des dispositions relatives aux plans et aux règlements communaux d'affectation, sur les conditions de situation, de construction, d'installations et, éventuellement sur les mesures de surveillance. Elle impose, s'il y a lieu, les mesures propres à assurer la salubrité et la sécurité ainsi qu'à préserver l'environnement (cf. art. 123 al. 1 et 2 LATC; CDAP AC.2019.0092 du 23 janvier 2020 consid. 3a; AC.2018.0256 du 22 février 2019 consid. 3a). Le cas échéant, il appartient à la municipalité, dans le cadre de son devoir de surveillance pendant la phase d'exécution des travaux prévue aux art. 124 à 129 LATC, de s'assurer que toutes les conditions fixées par l'autorisation spéciale de l'ECA ont été respectées, notamment au moment de l'avis de début des travaux et lorsqu'elle statue sur la demande de permis d'habiter (CDAP AC.2017.0327 du 11 juin 2018 consid. 8a; AC.2016.0268 du

## **E. 12**

Les recourants dénoncent le caractère obsolète de la réglementation communale. a) Selon la jurisprudence, un 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 LAT sont réunies (cf. ATF 148 II 417 consid. 3.3; 144 II 41 consid. 5.1; 121 II 317 consid. 12c). 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 (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1; 127 I 103 consid. 6b). L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan; si le besoin s'en fait réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1 et les références citées; 127 I 103 consid. 6b). Il y a aussi lieu de rappeler que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsqu'un plan d'affectation a été établi sous l'empire de la LAT, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1980, 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 277 consid. 2c; TF 1C\_231/2019 du 30 octobre 2020 consid. 2.1 et les références citées; AC.2020.0154 du 15 décembre 2021 consid. 5b). b) En l'occurrence, la planification communale a été approuvée par le département le 23 janvier 1998. Le RCAT doit par conséquent s'appliquer, sauf dans l'hypothèse où une modification sensible des circonstances justifierait un contrôle incident. Les recourants se limitent à faire valoir le caractère obsolète de la réglementation, sans toutefois alléguer d'autre circonstance qui justifierait un contrôle incident au sens de l'art. 21 al. 2 LAT. S'agissant d'une parcelle déjà construite et sise dans une zone à bâtir, elle bénéficie de la présomption de conformité aux

but et principes de la LAT, de sorte que le tribunal ne voit pas de raison de procéder à un tel contrôle (cf. CDAP AC.2020.0154 précité consid. 5b). Mal fondé, ce grief est rejeté.

### **E. 13**

Les recourants considèrent que le projet est constitué de deux bâtiments et ne respecterait donc pas la distance entre bâtiments. L'art. 4.5 RCAT prévoit en zone bourg une distance de 6 m entre les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens situés sur un même bien-fonds. L'art. 4.2 RCAT permet, dans la zone bourg, des constructions en ordre contigu, à certaines conditions, ou en ordre non contigu. Quant à l'art. 4.3 RCAT, il prévoit la possibilité, en zone de faible densité, de construire des logements juxtaposés, pouvant prendre la forme de bâtiments accolés séparés par une limite de propriété, à certaines conditions. Comme on l'a vu ci-dessus (cf. considérant 9), selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (CDAP AC.2021.0141 précité; AC.2019.0196 précité). En l'occurrence, le projet est décrit tantôt comme un seul immeuble (demande de permis de construire), tantôt comme un ensemble de deux immeubles d'habitation (plans d'architecte). Les plans indiquent effectivement deux entrées distinctes et distinguent entre les bâtiments A et B, étant précisé que le sous-sol est commun. Quoi qu'il en soit, à la lecture des dispositions précitées, en particulier l'art. 4.5 RCAT, la construction de bâtiments mitoyens ou accolés semble admise en zone bourg, dès lors que la distance minimale de 6 m est prévue pour les bâtiments ou parties de bâtiments "non mitoyens". On ne saurait en tout cas reprocher une telle interprétation par la municipalité. Cette solution correspond en outre à la pratique municipale qui a pu être constatée en vision locale. Ainsi, le centre du village de Crassier est composé de plusieurs bâtiments imposants, présentant plusieurs entrées, plusieurs pignons secondaires ou plusieurs décrochements de façade, ceci également en zone bourg. L'appréciation de la municipalité quant à l'admissibilité du projet composé de deux bâtiments accolés, voire de deux corps de bâtiments, ne prête ainsi pas le flanc à la critique et peut être confirmée. Ce grief est en conséquence rejeté.

### **E. 14**

Les recourants critiquent le nombre d'ouvertures en toiture et la multiplication des pans inversés ou décalés. a) L'art. 6.2 RCAT, qui régit les toitures, a la teneur suivante: "La forme des toitures est adaptée à l'architecture du bâtiment. Dans les zones bourg, extension bourg et rurale, les toitures sont pour l'essentiel à pans; dans la règle à deux pans, de pentes identiques comprises entre 50 et 100%. Dans ces zones, certaines toitures ou parties de toitures peuvent occasionnellement être exécutées sous une autre forme notamment: pour les constructions basses ayant un statut d'annexe ou de dépendance pour les constructions enterrées pour les réalisations des services publiques. Dans toutes les zones, pour des raisons d'unité ou d'harmonie, la forme et l'orientation d'une toiture peuvent être imposées au propriétaire d'une construction projetée." L'art. 6.3 RCAT, qui traite des ajournements dans les combles, prévoit ce qui suit: "Les lucarnes et les baies rampantes réalisées sur le pan des toitures sont de dimensions réduites au minimum nécessaire pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux. La forme et les proportions de ces réalisations sont adaptées à l'architecture du bâtiment. Dans la zone bourg et dans la zone rurale, les locaux aménagés dans les combles doivent prendre jour, partout où cela est possible, sur des façades pignons ou sur des parties de façades situées entre les pans de toiture." b) En l'espèce, le projet comporte une toiture composée de plusieurs pans. La constructrice expose que le projet a été pensé afin de suivre la ligne de la rivière et la typologie de la parcelle et que l'objectif

était précisément de mettre en place une "toiture animée", afin d'éviter que la construction présente un aspect massif. Selon l'autorité intimée, la toiture projetée est conforme à l'appréciation communale des art. 6.2 et 6.3 RCAT et à la pratique développée ces vingt à dix dernières années. Lors de l'audience, la cour a constaté la typologie variée des toitures aux alentours de la parcelle n° 47 et de manière plus générale, des toitures présentes sur l'ensemble du territoire communal, ceci quelle que soit l'affectation de la zone à bâtir. Les représentants de la municipalité ont précisé que la commune souhaitait éviter, pour des bâtiments d'une certaine ampleur, les toitures limitées à deux pans et qu'elle privilégiait effectivement des "toitures animées", dont l'aspect visuel est moins massif. L'inspection locale a permis de confirmer l'existence d'une pratique communale favorable à de telles toitures, celles-ci étant fréquentes dans la localité. Comme déjà mentionné ci-dessus, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. CDAP AC.2021.0141 précité consid. 2c; AC.2019.0196 du 18 précité consid. 4c et les références citées). En l'espèce, il ne se justifie pas de remettre en cause l'appréciation faite par la municipalité des art. 6.2 et 6.3 RCAT, étant rappelé que l'art. 6.2 al. 1 RCAT prévoit que la forme des toitures est adaptée à l'architecture du bâtiment. Or en l'occurrence, le bâtiment est composé de plusieurs corps de bâtiments décalés les uns par rapport aux autres. Dans cette mesure, il est admissible que les toitures reflètent également ce décalage. Mal fondé, ce grief est rejeté.

#### **E. 15**

Les recourants dénoncent le non-respect des dispositions communales régissant le nombre de niveaux et l'aménagement de combles et surcombles. Ils critiquent, plus particulièrement, le non-respect de la hauteur maximale des murs d'embouchature. a) Selon l'art. 5.1 RCAT, la hauteur des bâtiments est limitée par le nombre maximum de niveaux. En zone bourg, sont admis un rez-de-chaussée, plus un étage, plus des combles habitables ou utilisables. L'art. 5.2 RCAT prévoit que, pour tenir compte d'un état existant ou de la configuration des lieux, la réalisation d'un niveau supplémentaire peut exceptionnellement être admise pour autant que la construction s'insère dans le cadre où elle est implantée et que ses proportions soient acceptables. L'art.

#### **E. 16**

Les recourants dénoncent l'esthétique du projet, qu'ils estiment trop massif, et son manque d'intégration dans le milieu bâti. a) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). En application de l'art. 86 al. 3 LATC, l'art. 24 RCAT, disposition applicable à toutes les zones, prévoit que sont interdites toutes constructions de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque. Au niveau communal, l'art. 6.1 RCAT prévoit que, d'une façon générale, la municipalité s'applique à promouvoir une architecture réputée de bonne qualité. Lors d'une construction nouvelle ou de transformations, la forme du bâtiment ou la nature de l'ouvrage est conçue de manière à inscrire de façon harmonieuse la réalisation dans le quartier ou le paysage dans lesquels elle

s'insère. Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés ou, d'une façon générale, leur architecture compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admises. b) Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (cf. ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 115 Ia 363 consid. 3a; TF 1C\_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 5.2; 1C\_521/2018 du 3 septembre 2019 consid. 4.1.2). Tel sera par exemple le cas 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C\_55/2019 précité consid. 5.2; 1C\_521/2018 précité consid. 4.1.2; CDAP AC.2021.0036 du 23 mai 2022 consid. 10). En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale qui apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (TF 1C\_55/2019 précité consid. 5.4; 1C\_521/2018 précité consid. 4.1.2; CDAP AC.2019.0092 du 23 janvier 2020 consid. 4a; AC.2019.0148 du 16 décembre 2019 consid. 5 et les références). Le tribunal s'impose dès lors une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à sanctionner l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation. c) En l'occurrence, les arguments soulevés par les recourants en lien avec l'esthétique ont trait essentiellement à la forme du bâtiment et de sa toiture, au volume de l'ouvrage projeté, au nombre de niveaux et à l'ampleur du parking. Comme on l'a vu ci-dessus, la constructrice a expliqué avoir conçu le projet de manière à suivre, dans sa longueur, la ligne de la rivière et afin de réduire l'aspect massif d'un bâtiment rectangulaire d'un seul tenant. La municipalité a pour sa part confirmé que la présence de plusieurs pans de toiture, dans une telle construction, permettaient selon elle de réduire l'aspect visuel massif de la construction. Le tribunal a pu constater en audience la présence de plusieurs bâtiments de dimensions relativement importantes et que les constructions dans la localité n'apparaissaient pas homogènes. Dans ce contexte, le projet litigieux n'apparaît pas incompatible avec le bâti existant dans lequel il va s'insérer. En définitive et tout bien pesé, la municipalité n'a ni excédé ni abusé de son large pouvoir d'appréciation quant à l'esthétique et l'intégration du bâtiment projeté. La décision peut en conséquence être confirmée sur ce point.

## **E. 17**

Dans leurs écritures, les recourants semblaient craindre une démolition du couvert situé sur la limite entre les deux parcelles. Après avoir reçu confirmation par la constructrice que tel

ne serait pas le cas, ils ont renoncé à ce grief lors de l'audience. Il en va de même des griefs relatifs au respect de la distance à la limite par rapport à leur parcelle et concernant la pompe à chaleur, au sujet desquels ils avaient dans un premier temps réservé leurs droits. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant ces questions.

#### **E. 18**

Il résulte de ce qui précède que le recours est admis. Les décisions attaquées sont annulées et le dossier sera renvoyé à la municipalité pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Le recours étant admis, les frais de justice sont mis à la charge de la constructrice (art. 49, 91 et 99 LPA-VD). Obtenant gain de cause, la constructrice versera une indemnité à titre de dépens aux recourants, créanciers solidaires (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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