

VD_OMNI AC.2022.0317 vom 18. Dezember 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0317

FR: VD_OMNI AC.2022.0317 du 18 décembre 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0317 del 18 dicembre 2023

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Lutry, C. _____, D. _____ | Recours de voisins contre un permis de construire un bâtiment de logements, après démolition d'une habitation existante et d'une capite de vigne sur des parcelles colloquées en zones de faible densité et viticole. - Rejet du grief tenant au caractère incomplet des plans, sous réserve que les emplacements pour le stationnement des vélos n'ont pas été prévus, ni le permis de construire conditionné à leur aménagement, en violation du règlement communal (consid.2). - Rejet du grief tenant dans un empiètement du projet sur la zone viticole: bien que le tracé exact de la limite de zones en vigueur soit contesté, toutes les constructions sont prévues à l'intérieur de la zone de faible densité, respectivement à bonne distance (plusieurs mètres) de la zone viticole. Apprécié en fonction du projet de fractionnement de la constructrice, le bâtiment querellé respecte par ailleurs la distance réglementaire à la limite de propriété, une mention correctrice au sens de l'art. 83 LATC n'étant pas nécessaire (consid. 3). - Rejet du grief de dépassement du CUS, en dépit du caractère litigieux de la surface des terrains compris dans la zone de faible densité (consid. 4). - Admission du grief tenant dans la hauteur excessive du projet (mesurée à partir du terrain existant/aménagé plutôt que naturel) conduisant à l'annulation du permis de construire délivré (consid.5). - Rejet des griefs soulevés contre le chemin d'accès et ses murs de soutènement prévus en limites de propriété (consid. 6).

Erwägungen

E. 1

Déposés dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), les recours ont été formés en temps utile. Ils respectent au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Selon l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD (également applicable sur renvoi de l'art. 99 LPA-VD), 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, a qualité pour recourir. Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique les effets de la construction projetée sur son bien-fonds (à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment dans la jurisprudence fédérale l'ATF 137 II 40 consid. 2.3 et les références). Il n'est pas contesté que les recourants sont, en l'occurrence, propriétaires de bien-fonds qui jouxtent les parcelles n os 783 et 803 destinées au projet de construction litigieux. Chacun d'eux a, par ailleurs, formé opposition durant l'enquête publique et critique les effets de ce dernier sur sa propriété. La qualité pour recourir au sens défini par l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD doit, partant, leur être reconnue. Quant à la question de savoir si le fait pour

A. _____ d'avoir signé la convention quadripartite du 15 mai 2022 (comportant un engagement des recourants de ne pas s'opposer au projet de la constructrice), pourrait affecter sa qualité pour recourir dans la présente procédure, elle souffrira de demeurer indécise, dans la mesure où dite convention, outre qu'elle relève du droit privé, n'est manifestement pas venue à chef, faute pour l'une des parties (B. _____) d'y avoir souscrit. Remplissant toutes les conditions posées par le droit public cantonal déterminant, les deux recours s'avèrent donc recevables, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants soutiennent que les plans du projet seraient incomplets, respectivement imprécis à plusieurs titres. Au stade de son recours, A. _____ s'est plaint de l'absence d'un plan de détails de la future voie d'accès, alors que cette dernière accuserait une pente très importante et que la construction d'un mur de soutènement depuis la parcelle n° 803 et jusqu'à la moitié de l'actuel chemin carrossable sis sur la parcelle n° 783 est prévu. Il critique également le fait que le dossier d'enquête ne prévoit aucun emplacement de parking pour vélos. B. _____ soutient de même que les plans du projet ne contiendraient pas toutes les informations nécessaires à sa compréhension et au contrôle de sa légalité, soulignant l'absence de cotes permettant de vérifier le dimensionnement des pièces et les surfaces annoncées par l'architecte, la largeur de la voie d'accès, sa pente ou encore la distance entre la place visiteur et la chaussée. Il se plaint également du caractère erroné de la limite de zones figurant sur le plan de situation du 10 février 2022, dont la future limite parcellaire, après réunion et nouveau fractionnement des parcelles n os 783 et 803, serait censée suivre le tracé. a) aa) Selon l'art. 104 al. 1 LATC, avant de délivrer le permis, 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. La forme de la demande de permis de construire ainsi que la constitution du dossier d'enquête sont régies, en vertu de la délégation figurant à l'art. 108 al. 2 LATC, par les art. 68 à 73 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) (cf. arrêts CDAP AC.2021.0041, AC.2021.0042 du 14 avril 2022 consid. 3a/aa; AC.2021.0202 du 4 mars 2022 consid. 2a). Le principe général est que la demande de permis doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés (art. 69 al. 2 RLATC; cf. arrêts CDAP AC.2021.0041, AC.2021.0042 du 14 avril 2022 consid. 3a/aa; AC.2021.0202 du

E. 4

mars 2022 consid. 2a). Sont notamment exigés un plan de situation extrait du plan cadastral comportant en particulier l'indication des limites de construction, des limites de zones, l'affectation réglementaire et les servitudes, le projet de construction, selon les cotes tirées du plan établi par l'architecte, les distances de la construction aux limites du terrain ou encore le ou les accès des véhicules (art. 69 al. 1 ch. 1 let. d, e, f et i RLATC). Les plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étages et combles avec destination de tous les locaux, les coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé, les dessins de toutes les façades ainsi que les plans des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier sont également requis (art. 69 al. 1 ch. 2, 3, 4 et 8 RLATC). Au plan communal, l'art. 50 al. 1 RCAT dispose qu'en plus des pièces prévues par la législation cantonale, les dossiers d'enquête doivent notamment comprendre un plan des aménagements extérieurs

avec indication des voies d'accès, places de stationnement, places de jeux, murs, clôtures, plantations etc. Sous le titre "places de stationnement pour véhicules et vélos", l'art. 45 RCAT précise que tout propriétaire de bâtiment doit aménager des places de stationnement pour véhicules et vélos, sans empiètement sur les limites de constructions fixées par la loi sur les routes, sur son terrain ou sur un autre terrain dans la proximité immédiate, moyennant un arrangement à long terme garanti par un titre juridique (al. 1). Le nombre de places doit être calculé sur la base des normes de l'Union des professionnels suisses de la route (normes VSS SN 640 290 et SN 640 065). bb) Le but de l'art. 69 RLATC est de permettre à tout un chacun de se faire une idée précise et concrète d'un projet. Cela étant, il convient de ne pas appliquer de manière excessivement formaliste les dispositions gouvernant la procédure de mise à l'enquête. Selon la jurisprudence, les lacunes ou irrégularités de la demande de permis de construire n'entraînent l'annulation de l'autorisation que si elles sont de nature à entraver les tiers dans l'exercice de leurs droits (dont en particulier leur droit d'être entendu au sens de l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 – Cst.; RS 101) ou si elles ne permettent pas de se faire une idée claire, précise et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions (cf. arrêts CDAP AC.2022.0344 du 13 avril 2023 consid. 2a/aa; AC.2019.0210 du 27 janvier 2020 consid. 1e; AC.2011.0008 du 26 mai 2011, consid. 2c/aa et les arrêts cités). Une éventuelle lacune du dossier n'est ainsi pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler ou que le vice a été réparé en cours de procédure (cf. arrêts CDAP AC.2021.0202 du 4 mars 2022 consid. 2a; AC.2020.0165 du 30 juin 2021 consid. 8c/dd, et les références citées; arrêt TF 1C_195/2018 du 14 mai 2019, consid. 5). b) aa) En l'espèce, les plans du projet qui ont été soumis à l'enquête publique figuraient la future voie d'accès au bâtiment de trois logements, ainsi que les ouvrages nécessaires à sa réalisation, conformément aux art. 69 ch. 8 RLATC et 50 al. 1 RCAT. Le tracé de cette voie, ainsi que l'emprise des deux murs de soutènement prévus de part et d'autre de celle-ci, ressortaient en effet tant du plan de situation du bureau E. _____ du 10 février 2022, que de celui de l'architecte du 23 mars 2022. Ces éléments n'ont pas subi de modifications à l'issue de l'enquête publique et ont été repris tels quels dans le plan de situation de l'architecte du 1^{er} septembre 2022, qui a remplacé celui du 23 mars 2022 et qui, après avoir été dispensé d'enquête publique, vaut plan d'exécution du projet à teneur du permis de construire délivré. Quant à la question de savoir si les indications fournies au stade de l'enquête publique étaient, compte tenu de la configuration particulière des lieux, suffisantes pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés, respectivement pour s'assurer de leur conformité aux règles de police des constructions, elle peut, en l'espèce, souffrir de demeurer indéterminée, puisque la constructrice a produit, au cours de l'instruction de la présente cause, un plan n° 02-06.1 du 20 février 2023 qui détaille les profils en long et en travers de la future voie d'accès, les variations de sa pente, ainsi que les dimensions et la manière dont les deux murs de soutènement seront ancrés en limite de propriété. Ce plan, couplé aux explications données par l'ingénieur de la constructrice lors de la vision locale, a permis aux recourants de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés, respectivement de développer leurs griefs quant à leur prétendue illégalité en respect de leur droit d'être entendus. Sur le plan procédural, l'absence de ce plan dans le dossier d'enquête publique n'emporte donc pas de conséquence négative pour les recourants, qui ont eu tout le loisir de contester la future voie d'accès dans le cadre de la présente procédure et dont les griefs soulevés en relation seront examinés ci-après. Sous peine de formalisme excessif, il y a ainsi lieu de considérer que la lacune, dont le dossier

communal aurait initialement pu souffrir, a été comblée par la production du plan de détails n° 02-06.1, une éventuelle violation de l'art. 69 al. 2 RLATC ayant, sur ce point, été valablement réparée. bb) Outre un plan de coupes figurant les profils du terrain naturel et aménagé et un plan des façades du futur bâtiment de logements (cf. art. 69 al. 1 ch. 3 et 4 RLATC), l'architecte de la constructrice a également fourni des plans à l'échelle 1:100 de chacun des niveaux du bâtiment querellé, lesquels mentionnent tant la destination des locaux que leurs surfaces totales. Ces plans répondent aux exigences de l'art. 69 al. 1 ch. 2 RLATC et permettent, compte tenu de leur échelle, de contrôler l'exactitude des SBPu retenues par l'architecte dans sa fiche de calcul relative au CUS. Bien qu'elle n'ait pas été spécifiquement cotée, la largeur de la future voie d'accès ressort également et peut être déterminée sur la base du plan de situation à l'échelle 1:500 de E. _____ du 10 février 2022, de celui de l'architecte à l'échelle 1:200 du 1^{er} septembre 2022, ainsi que du plan de détails n° 02-06-1 produit en cours de procédure. Ces deux derniers plans figurent en outre l'emplacement d'une place de stationnement pour visiteurs, dont l'implantation fait l'objet d'une condition spécifique dans le permis de construire querellé (cf. son ch. 20 exigeant le respect d'une distance minimale de 3 m du bord de la chaussée), de sorte que la Cour dispose de suffisamment d'éléments pour procéder au contrôle de la légalité de cet aménagement, respectivement statuer sur les différents griefs des recourants. cc) Au cours de l'instruction de la présente cause, il est apparu que, contrairement à ce qu'exige l'art. 69 al. 1 ch. 1. let. d RCAT, le plan de géomètre du 10 février 2022 ne figure pas la limite de zones telle que résultant du PGA. Le mandataire de la constructrice E. _____ a admis que sous la légende "Limite projetée", le trait rouge traversant d'ouest en est les parcelles nos 803 et 783 ne reflétait pas cette limite de zones, mais figurait uniquement la limite parcellaire prévue par le projet de fractionnement de la constructrice, laquelle suit le tracé de la future limite de zones prévue par les plans d'affectation communaux PACom-1 et PACom-2 actuellement en cours d'adoption, respectivement d'élaboration. Tant E. _____ que le bureau mandaté en parallèle par les recourants (F. _____) se sont ensuite employés à caler la limite de zones résultant du PGA (établi à l'échelle 1:10'000) sur le plan de situation du projet (dressé à l'échelle 1:500), sans parvenir à la délimiter de manière uniforme. En dépit de plusieurs échanges entre ces géomètres brevetés, le tracé de la limite de zones en vigueur demeure ainsi litigieux. Il convient de constater, avec les recourants, que le plan de géomètre mis à l'enquête présente donc une lacune sur ce point qui n'a pas pu être comblée de façon convaincante dans la présente procédure. Néanmoins, au vu du sort du recours et du fait que, selon les développements qui suivent, l'incertitude liée à cette lacune n'a pas de conséquence sur le traitement des griefs y relatifs, il s'avère inutile à ce stade de prendre les mesures nécessaires à définir précisément l'emplacement de la limite de la zone à bâtir. dd) Dans un grief de forme et de fond, les recourants contestent encore l'absence sur les plans d'enquête d'emplacement pour le stationnement des vélos. Dans sa réponse, la municipalité qualifie cette lacune de mineure, soulignant que cette dernière pourra être aisément corrigée en phase d'exécution (au moyen de places intérieures et/ou extérieures). La constructrice relève que les locaux annexes, soit les caves et dégagements prévus au rez-inférieur, ainsi que les espaces extérieurs sont amplement suffisants pour y implanter les douze places de stationnement exigées par la norme VSS applicable sur renvoi de l'art. 45 RCAT, nombre de places qui n'est, en l'espèce, pas contesté par les parties. Reste que les douze emplacements pour vélo exigés par les art. 45 et 50 al. 1 RCAT ne sont, en l'état, ni prévus par le projet, ni érigés en condition du permis de construire querellé, en violation du texte claire de ces dispositions communales. Le grief soulevé en relation

apparaît donc fondé et doit conduire à la réforme du permis de construire n° 6398, en ce sens que ce dernier est conditionné à l'aménagement douze places de stationnement pour vélos (art. 117 LATC), sous réserve d'annulation de la décision attaquée pour d'autres griefs examinés ci-dessous. 3. Le recourant B. _____ soutient que le projet empièterait sur la zone viticole. Se référant à l'avis de F. _____, il fait valoir que la limite de zones résultant du PGA passerait, au droit de la parcelle n° 803, plus au sud que la "limite projetée" figurée en rouge sur le plan de E. _____ du 10 février 2022, avant de se décaler plus au nord de ce même trait rouge au niveau de la parcelle n° 783. Il en déduit que la limite parcellaire projetée à

E. 6

m depuis la façade sud-est du lot n°2 empièterait de plusieurs centimètres ou mètres carrés sur la zone viticole en violation de l'art. 138 RCAT, sans qu'une dérogation n'ait été requise, respectivement octroyée. a) aa) Comme indiqué ci-dessus, la municipalité doit, avant de délivrer le permis, s'assurer que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (cf. art. 104 al. 1 LATC). S'agissant d'un projet prévu en zone à bâtir, il lui appartient de veiller au respect des règles de police des constructions propres à la zone déterminante, tandis qu'un projet prévu en zone inconstructible, telle la zone viticole (cf. art. 30 al. 2 LATC), est soumis au contrôle du département cantonal compétent (soit pour lui de la DGTL) qui, après s'être assuré de sa conformité à la zone au sens de l'art. 22 al. 2 let. a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) ou de la possibilité d'octroyer une dérogation au sens de l'art. 24 LAT, délivre l'autorisation préalable requise par l'art. 81 LATC. bb) Le contrôle de légalité que la municipalité doit exercer sur un projet implanté en zone constructible s'exerce, en principe, sur la base du plan d'affectation en vigueur au moment où elle statue. En vertu de l'art. 47 al. 1 LATC, cette autorité peut néanmoins refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme au plan d'affectation en vigueur et à la réglementation en résultant, compromet la modification d'un plan envisagée, mais non encore soumise à enquête publique. Selon l'art. 49 al. 1 LATC qui est impératif et s'applique d'office, dès l'instant où un nouveau plan d'affectation a été mis à l'enquête publique, elle doit même refuser tout permis de construire un projet qui, bien que conforme au droit en vigueur, irait à l'encontre de ce plan (al. 1). L'autorité en charge du plan est tenue de l'adopter dans les 12 mois qui suivent le refus du permis (al. 2) (cf. arrêt CDAP AC.2022.0136 du 5 avril 2023 consid. 4b et les références citées). Ces dispositions, auxquelles les termes "plans d'affectation en voie d'élaboration" de l'art. 104 al. 1 LATC font référence, dotent ainsi les plans d'affectation d'un effet anticipé dit négatif, dont la portée varie suivant le stade d'élaboration auquel ils se trouvent (avant ou après leur mise à l'enquête publique). Elles n'attribuent, en revanche, pas d'effet anticipé positif aux plans d'affectation en cours d'élaboration, de sorte que des projets, qui leur seraient conformes tout en étant contraire à la réglementation en vigueur, ne peuvent être autorisés (sur la distinction entre effet anticipé négatif et positif d'un plan, cf. Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berne 2001, p, 196, n. 444 ss). cc) Parmi les règles de police des constructions dont la municipalité doit garantir le respect figurent notamment celles des distances aux limites de propriété. Selon l'art. 6 RCAT, ces dernières sont fixées par les règles particulières à chaque zone (al. 1) et se mesurent perpendiculairement à la limite jusqu'à l'axe de la façade (al. 2) En zone de faible densité, l'art. 138 RCAT fixe à 6 m la distance minimale aux limites. Ces règles de distance tendent à préserver un minimum de

lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elles ont notamment pour but d'éviter que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (cf. arrêts CDAP AC.2020.0124 du 14 avril 2021; AC.2019.0026 du 23 juillet 2020 consid. 6a; consid. 3c). dd) Aucune règle de distance à la limite entre zone à bâtir et zone agricole n'est en revanche prévue par le RCAT ou le droit cantonal, l'art. 53 al. 1 RCAT disposant tout au plus que " lorsqu'une parcelle est située à cheval sur une limite de zones, la municipalité fixe à quelles conditions doivent satisfaire les constructions projetées ". Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, s'agissant de bâtiments destinés à être placés directement à la limite d'une autre zone que celle dans laquelle ils se trouvent ou très près de celle-ci, l'examen de la conformité à la zone nécessite toujours la prise en considération de leurs effets sur l'espace environnant. Si, selon l'expérience générale de la vie, il faut s'attendre à des effets inexistantes ou insignifiants sur la zone voisine, il suffit que le projet corresponde à l'affectation de la zone dans laquelle il se trouve. S'il est au contraire vraisemblable qu'un bâtiment situé à la limite entre deux zones, ou très près, affecte la zone voisine, l'autorité compétente en matière de construction doit également examiner sa conformité à la zone voisine. La question de savoir si et dans quelle mesure la construction d'un terrain situé en zone à bâtir sollicite simultanément le terrain agricole limitrophe se tranche sur la base des circonstances du cas d'espèce. Un bâtiment d'habitation qui affecte la zone agricole voisine en raison de son emplacement en limite de zone doit par conséquent respecter aussi bien les prescriptions de la zone à bâtir, dans laquelle il se trouve, que celle de la zone agricole. Et puisque les bâtiments d'habitation ne sont pas conformes à la zone agricole et ne peuvent de ce fait être autorisés, sauf à ce qu'une dérogation au sens de l'art. 24 LAT entre en considération, ils doivent être implantés suffisamment loin de la limite pour que leur construction n'affecte pas la zone agricole de manière significative. La restriction de la constructibilité du terrain se trouvant en zone à bâtir résulte dans ce cas de la sollicitation simultanée d'une partie limitrophe de la zone agricole et son fondement légal réside à l'art. 16a LAT, qui définit les exigences liées à l'utilisation de cette zone (cf. arrêt TF 1c_75/2018 du 31 octobre 2018 consid. 6 traduit aux JdT 2020 I 223). ee) La question du fractionnement est, quant à elle, régie par l'art. 83 LATC. A teneur de cette disposition, tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone (al. 1). La mention est accompagnée d'un plan coté; elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause (al. 2). La mention prévue par cet article est une restriction de propriété fondée sur le droit public cantonal (art. 962 al. 1 CC), grevant les parcelles mises à disposition en vue de corriger intégralement l'atteinte au règlement découlant du fractionnement (cf. arrêt TF 1C_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 4.2 avec renvoi à Raymond Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des articles 83 et 85 LATC, in RDAF 1991 p. 400 ss, p. 403; arrêts CDAP AC.2020.0146 du 10 novembre 2020 consid. 3b/bb; GE.2020.0067 du 4 septembre 2020 consid. 3c/cc/bbb). L'art. 83 LATC est en outre applicable par analogie au fractionnement ou à la modification des limites d'une parcelle qui n'est pas bâtie, mais sur laquelle un projet de construction a été mis à l'enquête, lequel n'est pas réglementaire – sans la mention correctrice – dans les nouvelles limites (ou parce qu'il ne respecte pas la distance minimale entre construction et limite de propriété; cf. arrêt

CDAP GE.2020.0067 précité consid. 3c/cc/bbb; AC.2008.0145 du 31 août 2009 consid. 3d; voir aussi implicitement AC.2013.0281 du 12 février 2014 consid. 1 et 2, confirmé par l'arrêt du TF 1C_252/2014 du 4 novembre 2014). Selon la jurisprudence, lorsque la modification des limites porte atteinte à la distance minimale à la limite de propriété, l'atteinte doit être corrigée par la création d'une limite fictive sur la parcelle voisine (cf. arrêts CDAP AC.2020.0146 précité consid. 3b/bb; AC.2018.0404 du 11 décembre 2019 consid. 4c), ce point devant faire l'objet d'une mention au registre foncier (cf. arrêts CDAP GE.2020.0067 précité consid. 3c/cc/bbb; AC.1996.0171 du 18 avril 2000 consid. 1a, cité in RDAF 2006 I 227). Si cela n'est pas possible compte tenu des bâtiments existants sur la parcelle contiguë, la modification de limites est prohibée en vertu de l'art. 83 LATC (cf. arrêts CDAP GE.2020.0067 précité consid. 3c/cc/bbb; AC.2003.0056 du 3 novembre 2004 consid. 4b/aa cité in RDAF 2006 I 227; AC.2004.0220 du 14 juin 2005 consid. 4a). D'un point de vue procédural, un tiers – soit une personne qui n'est pas propriétaire de l'une des parcelles concernées par le fractionnement – a en principe qualité pour contester une modification de limites assortie d'une restriction du droit de bâtir mentionnée au registre foncier au sens de l'art. 83 LATC, dans le cadre d'une procédure relative à l'octroi d'un permis de construire sur la parcelle concernée (cf. arrêts CDAP AC.2020.0298 du 5 juillet 2021 consid. 3a/bb; AC.2018.0404 précité consid. 4b; AC.2008.0145 consid. 3d avec référence à Didisheim, op. cit., p. 412 s. et la jurisprudence citée en note 37; Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd., 2010, n o 5 ad art. 83 LATC et les renvois à la jurisprudence). La décision à rendre par la municipalité en application de l'art. 83 LATC est pour le reste indépendante de celle résultant de la loi vaudoise du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (LAF; BLV 913.11), qui interdit le fractionnement de biens-fonds d'une manière générale sur l'ensemble du territoire cantonal (art. 109 LAF), sauf autorisation accordée en application des art. 110 ou 111 LAF par la DGAV (art. 112 LAF). Elle l'est tout autant de la procédure susceptible de résulter de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11), dont en particulier de ses art. 58 ss relatifs à l'interdiction du partage ou morcellement de biens-fonds soumis à cette législation, qui relève de la compétence de la Commission foncière rurale (cf. art. 5 de la loi vaudoise du 13 septembre 1993 d'application de la LDFR [LVLDLR; BLV 211.42]; cf. arrêt CDAP AC.2022.0244 du 2 décembre 2022 consid. 2; AC.2015.0026 du 23 décembre 2015). b) En l'espèce, la constructrice a élaboré un projet de fractionnement qui vise à réunir les parcelles n os 783 et 803 pour mieux les diviser en deux nouveaux biens-fonds dont la limite parcellaire suivra la limite de zones prévue par les PACom-1 et PACom-2 (dont le tracé n'est pas contesté). Selon les indications fournies par E._____, ce projet aurait déjà obtenu l'aval de la DGAV. Quel que soit le stade auquel se trouvent ces procédures, il n'y a toutefois pas lieu de s'y intéresser plus avant, dans la mesure où elles sortent du cadre du présent litige. L'objet de ce dernier se limite en effet aux seules décisions attaquées, soit celles levant l'opposition des recourants et délivrant le permis de construire le projet de construction querellé. Dans la mesure où le projet de fractionnement de la constructrice figure sur les plans du projet, le tribunal part du principe qu'il constitue l'état du parcellaire souhaité au final par la constructrice et que le projet doit être examiné au regard de cet état futur. En l'absence de fractionnement, il aurait été question de construire un bâtiment de trois logements (dont en particulier le lot n° 3) à cheval sur les deux parcelles n os 783 et 803, ce qui aurait certes a priori pu être autorisé par l'autorité intimée (cf. l'art. 4 al. 1 RCAT qui dispose que " les bâtiments peuvent être construits sur une ou plusieurs propriétés, soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu "),

mais aurait à tout le moins nécessité l'avis de la Commission consultative d'urbanisme (art. 4 al. 3 RCAT), lequel n'a pas été requis en l'espèce. La municipalité, comme les services cantonaux à l'occasion de la synthèse CAMAC n° 210465, ont donc également apprécié la légalité des constructions prévues en tenant compte du projet de fractionnement de la constructrice. Pour trancher la question de savoir si le projet querellé empiète, comme le soutient l'un des recourants, sur la zone viticole, il convient prioritairement de se référer à la limite de zones telle que résultant du PGA. Une telle limite, par rapport à laquelle le droit cantonal ou communal déterminant ne fixe pas de distance minimale à respecter contrairement aux limites de propriété, s'avère, en effet, déterminante pour apprécier cette question. Or, et bien que l'exact tracé de la limite de zones en vigueur soit en l'espèce contesté, il ne fait à l'examen des plans aucun doute que les constructions querellées seront toutes implantées à l'intérieur de la zone de faible densité, respectivement à bonne distance (c'est-à-dire à plusieurs mètres) de la zone viticole. Dans ces conditions, les constructions litigieuses n'affecteront pas la bonne exploitation de la zone de non bâtir. C'est donc à bon droit que la DGTL a, dans la synthèse CAMAC n° 210465, focalisé son attention sur la seule intervention prévue en zone viticole, à savoir la démolition de la capite de vigne existante, et qu'elle a délivré l'autorisation préalable requise pour celle-ci. Infondé, le grief tenant dans un prétendu empiètement du projet sur la zone viticole doit, en conséquence, être rejeté. S'agissant de l'implantation du projet au regard de la limite de propriété, il n'y a pas lieu à application de l'art. 83 LATC. Selon les indications claires du plan de situation, les limites des parcelles telles que projetées seront situées à 6 mètres des façades des bâtiments prévus, ce qui respecte ainsi la distance minimale aux limites fixée par le RCAT. A cet égard toutefois, le projet de fractionnement de la constructrice faisant partie intégrante du projet de construction querellé, l'autorité intimée aurait dû tout au moins soumettre le permis délivré à la condition que la réunion/nouvelle division des parcelles n os 783 et 803 soit réalisée avant le début des travaux (cf. arrêts CDAP AC.2015.0348 du 17 juin 2016 consid. 5a; AC.2014.0005 du 22 octobre 2015 consid. 2a; AC.2010.0239 du 13 mai 2011 consid. 4b; AC.2001.0224 du 6 août 2003 consid. 4c; AC.2001.0058 du 23 mai 2003 consid. 2). Au vu du sort du recours, qui annule finalement la décision entreprise, il n'y a pas lieu de compléter ce point. La Municipalité est toutefois rendue attentive à la nécessité de conditionner expressément tout nouveau permis de construire à la réalisation du fractionnement si celui-ci est déterminant pour garantir le respect des dispositions de police des constructions. 4. Les recourants soutiennent également que le projet dépasserait le CUS autorisé. B. _____ conteste la surface constructible des parcelles n os 783 et 803 de 1'301 m² résultant du plan de situation du 10 février 2022, au motif qu'elle reposerait sur une délimitation erronée de la limite de zones traversant ces biens-fonds. Selon les conclusions de son propre mandataire (F. _____), la limite de zones passerait en effet plus au sud du trait rouge figurant la "limite projetée", puis remonterait plus au nord de ce même trait rouge sur la parcelle n° 783. A. _____ conteste quant à lui que les modifications du lot n° 3, effectuées par la constructrice à l'issue de l'enquête publique selon les plans du 23 août et 1^{er} septembre 2022, suffisent à garantir le respect du CUS autorisé. La constructrice indique que le projet modifié selon lesdits plans présenterait bien une SPBu de 455,2 m² inférieure à celle autorisée. L'autorité intimée rappelle enfin que les calculs de la constructrice en matière de CUS ont été vérifiés par son responsable de la police des constructions, s'en remettant à justice pour le surplus. a) Selon l'art. 137 RCAT, le CUS – soit le rapport entre la SBPu et la surface de la parcelle (cf. art. 14 RCAT) – est limité à 0,35 en zone de faible densité. L'art. 16 RCAT définit la notion de SBPu comme se

composant de la somme des surfaces de tous les niveaux utilisés ou utilisables pour l'habitation ou l'exercice d'une activité professionnelle dans leur périmètre extérieur, y compris les murs et les parois dans leur section horizontale (al. 1). A son alinéa 2, la même disposition énumère ensuite les surfaces qui peuvent être décomptées, dont notamment " les escaliers ou rampes extérieurs qui ne constituent pas l'accès principal aux logements " (let. g) ou " les couloirs, escaliers et ascenseurs qui ne desservent pas des surfaces utilisées pour l'habitation ou des activités professionnelles " (let. k). La surface de la parcelle déterminante pour le calcul du CUS est, quant à elle, définie à l'art. 18 RCAT de la manière suivante : "La surface de la parcelle est la surfaces des parties zonées à des fins de constructions. Les surfaces en nature de forêt au sens de la législation forestière doivent être déduites. La limite cadastrale du bois ne constitue pas la référence; dans chaque cas, la limite exacte de la lisière doit être définie par l'inspecteur forestier. Les surfaces des bosquets, des haies et cordons boisés, non soumis à la législation forestière, protégés ou non, ne sont pas déduites. Les modifications de surface résultant des nouvelles mensurations cadastrales sont traitées de telle sorte que le droit acquis ne soit pas lésé". b) Selon les plans du projet mis à l'enquête publique et la fiche de calcul de la constructrice jointe à sa demande, la SBPu totale s'élevait, à cette époque, à 455 m², dont 130 m² attribués au lot n° 3. L'opposant A. _____ ayant relevé que ce chiffre ne prenait pas en compte l'intégralité de l'accès menant à ce logement en violation de l'art. 16 al. 2 let. g et k RCAT, la constructrice a, à l'issue de l'enquête publique, modifié l'accès au lot n° 3 (en déplaçant l'entrée de ce logement en face de son escalier extérieur et en réduisant l'emprise de ce dernier au niveau du rez supérieur). Ces modifications ressortent clairement des plans du 23 août et 1^{er} septembre 2022 correspondant au projet autorisé par l'autorité intimée (voir chiffre 7 du permis de construire). Ces plans montrent que, conformément aux exigences réglementaires, l'intégralité de la surface du nouvel accès a été pris en compte dans le nouveau calcul de la SBPu du lot n° 3, désormais chiffrée à 130,2 m². La modification de l'entrée a été compensée par une diminution de la surface du logement, de sorte que la SBPu totale du projet autorisé s'élèverait ainsi à 455,2 m², ce qui a au demeurant été vérifié par l'autorité intimée. L'on ne peut pas pour autant d'emblée conclure au respect du CUS de 0,35, puisque la surface des parcelles n os 783 et 803 déterminante selon l'art. 18 RCAT est également contestée en l'espèce. A teneur de cette disposition, seule la surface des biens-fonds affectée à la zone de faible densité, peut et doit être prise en compte dans le calcul du CUS. Or, c'est sur ce point que l'absence de détermination, sur les plans du projet, de la limite de zones en vigueur apparaît dirimante, dite limite étant seule pertinente pour établir la surface des parcelles n os 783 et 803 affectées à la zone de faible densité. En cours d'instruction, il est en effet apparu que la surface de 1'301 m² retenue par le plan de situation de E. _____ du 10 février 2022 n'avait pas été déterminée sur la base de la limite de zones résultant du PGA, mais sur celle prévue par les futurs PACom (dont le tracé n'est pas contesté par les parties et correspond à la limite parcellaire projetée figurée sur ce plan). Le bureau de géomètre mandaté par les parties (F. _____) s'est ensuite employé à figurer la limite de zone en vigueur sur les plans du projet à l'échelle 1:500, parvenant à la conclusion qu'à l'endroit de la parcelle n° 803, 47 m² supplémentaires par rapport à la limite de zones projetée étaient en réalité colloqués en zone d'habitation de faible densité, tandis qu'au niveau de la parcelle n° 783, c'est 41 m² qui devaient être décomptés de cette même zone. Selon les travaux de ce mandataire (cf. son rapport du 30 mars 2023), la surface des biens-fonds affectée à la zone de faible densité s'élèverait ainsi à 1'307 m² (1'301 + 47 - 41 = 1307). En cours de procédure, E. _____ s'est également appliqué à

figurer la limite de zone résultant du PGA de 1987 à l'échelle 1:500, parvenant à un tracé légèrement différent de celui de F. _____ : au sens de ce second bureau, c'est 58 m² supplémentaires qui appartiendraient à la zone de faible densité à l'endroit de la parcelle n° 803, tandis que 6 m² devrait lui être décomptés sur la parcelle n° 783 (cf. ses déterminations du 25 avril 2023). Si l'on se rallie à cette hypothèse, la surface des biens-fonds affectée à la zone de faible densité s'élèverait donc à 1'353 m² (1301 + 58 – 6 = 1353). Au final, dans l'un comme dans l'autre cas, le CUS du projet querellé serait donc inférieur à celui autorisé par l'art. 137 RCAT (dans le premier cas: $455 \div 1307 = 0,348$; dans le second : $455 \div 1353 = 0,336$). Le tribunal retiendra donc que le CUS maximal autorisé par le RCAT n'est pas dépassé par le projet, de sorte que le grief y relatif doit être rejeté. 5. Les recourants font valoir que le lot n° 2 prévu sur la parcelle n° 783 présenterait une hauteur excessive, en particulier au droit de sa façade sud-est. Ils reprochent à la constructrice d'avoir calculé la hauteur à compter du terrain existant aménagé en remblai, plutôt que par rapport au terrain naturel situé à une altimétrie inférieure. a) L'art.136 RCAT prévoit que la hauteur des bâtiments est limitée à 8 mètres en zone de faible densité. Selon l'art. 19 alinéa 1^{er} RCAT, « les bâtiments doivent s'inscrire dans un espace d'une hauteur constante (H) soit par rapport au niveau du terrain naturel, soit par rapport au niveau du terrain aménagé si celui-ci est au-dessous du terrain naturel ». L'alinéa 2 prévoit que la hauteur (H) mesurée verticalement est fixée par les règles particulières à chaque zone. Aux termes de l'alinéa 3, le faîte d'un toit peut dépasser d'un mètre la hauteur H ci-dessus ; cela signifie que la hauteur maximale du faîte peut atteindre

E. 9

mètres dans une zone à faible densité, l'objectif recherché par la réglementation communale consistant à limiter l'effet visuel d'un bâtiment à cette hauteur maximale (cf. arrêt AC.2006.0098 du 29 décembre 2006 consid. 2b). b) Selon une jurisprudence constante, un terrain aménagé peut être considéré comme terrain naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai (cf. arrêts CDAP AC.2021.0045, AC.2021.0048 du 25 octobre 2022 consid. 4d; AC.2017.0135 du 23 mai 2018 consid. 2b; AC.2016.0039 du 22 septembre 2017 consid. 2a). Cette troisième condition doit être comprise en ce sens que le terrain aménagé autour et pour les besoins d'une construction donnée ne devient pas, par le seul écoulement du temps, le terrain naturel auquel on se réfère, après 20 ou 30 ans, pour mesurer la hauteur d'un agrandissement ou d'une construction nouvelle (cf. arrêts CDAP AC.2019.0099 du 21 avril 2020 consid. 3a/aa; AC.2016.0233 du

E. 13

février 2017 consid. 3b/bb; AC.2013.0289 du 9 octobre 2015 consid. 4e). La notion juridique de terrain naturel, en tant que terrain de référence, a ainsi une signification qui s'impose aux communes, sauf dans l'hypothèse où le règlement communal contiendrait une règle expresse s'écartant de cette définition. La jurisprudence cantonale a pour effet que, dans le canton de Vaud, on applique en somme une règle correspondant à celle énoncée dans l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC – entré en vigueur dans certains cantons le 26 novembre 2010 mais non ratifié par le canton de Vaud) qui définit ainsi la notion de "terrain de référence" (annexe 1, ch. 1.1): il

équivalait en principe au terrain naturel; s'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant; le texte de cette définition ajoute cependant que " pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire " (cf. arrêts CDAP AC.2019.0099 consid. 3a/aa ; AC.2018.0172 consid. 4c et AC.2017.0135 consid. 2b précités). Dans la jurisprudence, on peut citer les exemples suivants. Le Tribunal a qualifié de terrain naturel une combe remblayée de longue date au-dessus d'un talus d'autoroute, qui se présentait désormais comme une vaste surface dont rien ne permettait, au moment de l'octroi d'un permis de construire pour un nouveau bâtiment, de réaliser qu'elle ne correspondait pas au terrain naturel; il importait peu que le remblai ait été aménagé dans l'intention de cacher l'autoroute et d'en couper le bruit, d'y replanter de la vigne ou d'y construire (cf. arrêt TA [Tribunal administratif auquel a succédé la CDAP] AC.2004.0107 du 17 novembre 2004). En revanche, s'agissant d'une planie large de quelques mètres, soutenue par un talus sensiblement équivalent qui compensait la pente, et aménagée quarante ans auparavant devant une façade, le Tribunal a jugé qu'elle satisfaisait assurément à la condition de temps, mais qu'elle ne pouvait pas être considérée comme un aménagement portant sur un secteur d'une certaine étendue susceptible d'être désormais considéré comme correspondant au terrain naturel. En effet, les mouvements de terre s'étaient limités à ce qui était nécessaire pour aménager une terrasse devant la façade de la maison, mais n'avaient pas atteint une ampleur suffisante pour dissimuler définitivement, au point de ressembler à du terrain naturel, la configuration initiale de la parcelle (arrêt TA AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Le Tribunal a également retenu qu'un déblai effectué dans le cadre de la construction des bâtiments existants sur la parcelle, n'ayant pas porté sur un secteur d'une certaine étendue, ni sur l'ensemble de la parcelle - dès lors qu'il visait à aplanir le terrain sur une surface de près de 155 m² - ne pouvait être considéré comme terrain naturel en dépit des nombreuses années écoulées (arrêt CDAP AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 5c). Il a également été jugé que les deux planies en déblai réalisées au moment de la construction d'un ancien motel (au nord et au sud) afin de permettre un stationnement à plat des deux côtés et sur toute la longueur ne pouvaient pas être considérées comme étant le terrain naturel; la parcelle ayant, sur tout son pourtour, conservé le terrain naturel antérieur à la construction du motel qui se caractérise par la courbe naturelle et légèrement descendante du terrain (arrêt CDAP AC.2016.0233 précité consid. 3b/bb déjà cité). En revanche, une butte aménagée environ cinquante ans auparavant au Nord d'une parcelle de manière à surélever quelque peu la maison construite à la même époque, ainsi qu'à créer un prolongement servant de terrasse, devait être tenue pour du terrain naturel, vu son étendue et compte tenu des travaux similaires effectués à la même époque lors de la construction de la maison d'habitation sur la parcelle voisine (CDAP AC.2009.0028 du 27 juillet 2009 consid. 3c). Dans l'AC.2017.0135 précité, la Cour de céans a considéré, s'agissant d'un chalet construit il y a plus de 40 ans, que si la condition liée à l'écoulement du temps était réalisée, les mouvements de terre en cause avaient été opérés uniquement dans la partie centrale et nord de la parcelle. La configuration actuelle du terrain permettait de voir que ce dernier n'avait pas subi de modification sur la limite de la parcelle des côtés ouest, sud-est et est, puisqu'il y avait une continuité par rapport aux terrains des trois parcelles voisines. La Cour a dès lors considéré que la portion de terrain aménagé était bien trop restreinte, au vu de la jurisprudence, pour qu'elle puisse être considérée comme constituant actuellement le terrain naturel. Dans l'AC.2021.0045, AC.2021.0048 précité, après avoir constaté que la

légère pente encore visible sur la parcelle destinée à accueillir le projet de construction litigieux n'apparaissait plus sur les parcelles environnantes toutes aménagées en escalier (remblai/déblai), la Cour a jugé déterminant le fait que le secteur avait été régulièrement modifié au gré des constructions, dans le sens d'un remblai/déblai des parcelles, permettant à chaque parcelle d'aplanir le terrain. Elle a, de ce fait, considéré que le terrain aménagé sur la parcelle en cause pouvait être qualifié de terrain naturel (consid. 4g). Selon la jurisprudence, lorsqu'en réponse à une demande d'autorisation de construire l'autorité communale interprète son règlement en matière de construction et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT; TF 1C_639/2018, 1C_641/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1.3). Cette liberté d'appréciation ne lui permet cependant pas – à tout le moins pas si elle n'invoque pas des motifs particuliers d'aménagement du territoire – de s'écarter de la définition bien établie d'une notion juridique telle que le niveau de référence pour le calcul de la hauteur. Les critères jurisprudentiels pour définir le terrain naturel ne dépendent pas de l'appréciation de circonstances locales, mais bien de données objectives concernant l'évolution de la configuration des lieux (arrêt précité AC.2017.0135 consid. 2b). c) Il ressort du plan de situation de E. _____ du 10 février 2022, ainsi que du plan des façades n° 023-01-5 du 23 août 2022, que la hauteur des différents lots du projet a été mesurée à partir des relevés LIDAR-2019, soit en tenant compte de l'altitude du terrain existant aux quatre angles du lot n° 1 (identifiés comme points de référence n° 1 à 4), ainsi qu'aux angles nord-est et sud-est du lot n° 2 (correspondant aux points de référence n° 5 et 6 situés à l'altitude 463,50, respectivement 461,50). L'altitude du terrain existant aux angles nord-ouest et sud-ouest du lot n° 2 (points de référence n° 8 et 7), n'a en revanche pas été cotée par le géomètre de la constructrice, s'agissant de points situés sous l'emprise de l'habitation existante (ECA n° 1634). A teneur des plans précités, la hauteur du projet mesurée en fonction du terrain existant apparaît conforme aux art. 19 al. 2 et 3 et 136 RCAT. Calculée depuis le point de référence n° 6 (altitude 461,50), la hauteur à la corniche du lot n° 2 est de 7,6 m, pour une hauteur au faîte de 9 m. Au point de référence n° 7, le lot n° 2 présente une hauteur la corniche de l'ordre de 7,9 m, soit également inférieure aux 8 m autorisés. d) Cela étant, c'est en l'occurrence l'assimilation du terrain existant au terrain naturel que les recourants critiquent. Ils soutiennent que l'habitation existante (ECA n° 1643) a été construite sur du terrain aménagé en remblai qui, selon leur mandataire (F. _____), s'étendrait sur 307 m² environ (soit le 15% de la surface totale de la parcelle n° 783). La comparaison des données Swisstopo montrerait que la courbe de niveau 460.00 m passait, en 1955, 5 m plus au Nord qu'actuellement, soit quasiment sur la façade sud-est du bâtiment ECA n° 1634. Compte tenu de l'étendue limitée des aménagements effectués lors de la construction de ce dernier, c'est à compter du niveau du terrain naturel (que leur mandataire situe 2,2 m en dessous du terrain existant au point de référence n° 6) que la hauteur du projet aurait, à leur sens, dû être calculée. Il en résulterait que la hauteur du lot n° 2 dépasserait le maximum autorisé. Les constats effectués en audience ont montré que l'habitation existante sur la parcelle n° 783 a été construite partiellement en déblai s'agissant de sa partie nord, puis en remblai s'agissant de sa partie sud et au-delà, afin de la doter d'une terrasse plane se terminant par un talus, lui-même soutenu par un mur. Si l'on reprend les conditions permettant de considérer un terrain aménagé comme du terrain naturel, celle relative à l'écoulement du temps est incontestablement acquise en l'espèce, la construction du bâtiment ECA n° 1643 remontant à plus de 60 ans. En revanche, force est d'admettre que les deuxième et troisième conditions

exigées par la jurisprudence font en l'espèce défaut. Il apparaît en effet que les mouvements de terre en cause ont été effectués sur une portion limitée de la parcelle n° 783 dans le seul but d'y construire l'habitation existante, respectivement d'aplanir ses abords immédiats. En outre, et en dépit de l'écoulement du temps, ces aménagements ne font pas complètement disparaître la configuration originelle des lieux qui demeure clairement perceptible, compte tenu de celle que revêtent encore les terrains avoisinants. Peu importe à cet égard que les habitations des recourants situées en amont aient pu donner lieu à des aménagements de terrain similaires à ceux effectués au nord de la parcelle n° 783. L'élément frappant tenant en l'espèce au fait qu'à l'Ouest (parcelle n° 803), à l'Est (parcelle n° 804) comme au Sud du bâtiment ECA n° 1634 (sur le solde de la parcelle n° 783), tous les terrains s'étirent encore en pente régulière en direction de la Lutrive, de sorte que les aménagements réalisés à l'endroit de l'habitation et son pourtour font rupture. Ces circonstances empêchent ainsi de pouvoir qualifier le terrain aménagé de terrain naturel, ce dernier étant seul déterminant pour mesurer la hauteur du projet. Or, et sans avoir à déterminer l'ampleur exacte du remblai réalisé au point de référence n° 6, il ne fait aucun doute, compte tenu des constatations faites sur place, que le terrain naturel antérieur à la construction de l'habitation se situait à cet endroit à un niveau inférieur à celui du terrain existant. La hauteur du lot n° 2 mesurée, à tort, depuis ce dernier est partant excessive. Le grief de violation des art. 19 et 136 RCAT doit ainsi être admis et le permis de construire annulé pour ce motif. Il appartiendra à la municipalité de faire établir par un géomètre le terrain historique avant toute délivrance d'un nouveau permis de construire, étant précisé qu'il paraît douteux que la projection faite par F. _____ le 28 septembre 2023 puisse être retenue d'emblée comme correspondant au terrain naturel au vu des ondulations des courbes de niveaux situées en contrebas.

6. Dans un dernier grief, les recourants critiquent le chemin d'accès aux parcelles n os 783 et 803 prévu par le projet, dont en particulier sa pente qu'ils jugent trop importante compte tenu des exigences posée par la norme VSS 40 291, de même que sa largeur qui serait insuffisante à teneur de la directive de la Coordination Suisse des Sapeurs-Pompiers (CSSP). Les murs de soutènement prévus de part et d'autre du chemin d'accès sont également remis en cause en raison de leur implantation en limites de parcelles et de leur prétendue dangerosité.

a) aa) A teneur de l'art. 43 al. 2 RCAT, les voies privées doivent être réalisées conformément aux normes en vigueur pour la construction des voies publiques d'importance équivalente, sans que le propriétaire puisse prétendre à une participation communale. S'agissant des accès privés, l'art. 44 RCAT indique encore qu'ils doivent être raccordés au domaine public selon les prescriptions de la municipalité. A cet égard, les normes édictées par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (normes VSS), qui sont en elles-mêmes non contraignantes, valent avis d'expert en la matière. Selon la jurisprudence, elles doivent être appliquées en tenant compte des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, notamment celui de la proportionnalité (cf. arrêts TF 1C_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1; 1C_589/2020 du 25 mars 2021 consid. 3.1; CDAP AC.2021.0161 du 22 mars 2022 consid. 1b et les références citées). Ces principes valent également lorsque la réglementation communale contient un renvoi à ces normes (arrêts CDAP AC.2020.0270 du 9 novembre 2021 consid 7b/aa; AC.2019.0093 du 13 mai 2020 consid. 4a/bb et les références citées). Cela signifie que la municipalité reste libre de s'écarter, lorsqu'elle l'estime nécessaire, des normes VSS et ce, même si la réglementation communale y renvoie (ATF 132 III 285 consid. 1.3; arrêts TF 1C_90/2011 du 20 juillet 2011 consid. 4.2; CDAP AC.2020.0282 du 9 novembre 2021 consid. 7b et les références citées).

bb) L'art. 44 de la norme AEAI

(01.01.2015/1-15fr) prévoit que les bâtiments et les autres ouvrages doivent toujours rester accessibles, afin que les sapeurs-pompiers puissent intervenir rapidement et efficacement. Le ch. 7.2 de la directive Prévention des incendies et protection incendie organisationnelle (01.01.2017/12-15fr) renvoie, en ce qui concerne l'accès des sapeurs-pompiers, aux "Autres dispositions" du ch. 8. Le ch. 8 de la directive dispose que les arrêtés, publications et "documents fixant l'état de la technique" à observer en plus de la présente directive de protection incendie figurent dans un répertoire publié par la commission technique de protection incendie et actualisé périodiquement. Au sujet de l'accès des sapeurs-pompiers, le répertoire "Autres dispositions" mentionne la directive CSSP concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers (répertoire, ch. 2.3 in fine ; ci-après: directive CSSP). Ces normes et directives, auxquelles renvoie l'art. 1 al. 1 let. a et b ch. 3 du règlement du 30 janvier 2019 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI; BLV 963.11.2), régissent principalement l'aménagement des surfaces d'accès depuis les voies de circulation publiques (arrêts CDAP AC.2021.0293 du 1^{er} septembre 2023 consid. 3d; AC.2019.0072 du 19 juin 2020 consid. 3c). S'agissant de bâtiments de faible hauteur (jusqu'à 11 m, cf. ch. 8 p. 11), la directive CSSP prescrit que la surface de manœuvre et d'appui du véhicule d'extinction doit présenter une largeur de 6 m et une longueur de 11 m au moins (let. a) et que la longueur de la conduite déployée entre ce véhicule et l'entrée du bâtiment ne doit pas dépasser 80 m (let. b). La directive précise encore que des dérogations aux exigences prescrites peuvent être autorisées; elles doivent être justifiées dans les documents de demande d'autorisation de construire et l'équivalence des mesures de remplacement appropriées à une intervention efficace des sapeurs-pompiers doit être démontrée. Ces dérogations sont à autoriser par l'autorité de protection incendie compétente en accord avec les sapeurs-pompiers concernés (cf. directive CSSP, ch. 3 in fine , p. 5), soit en l'espèce la municipalité (cf. 120 al. 1 let. b LATC a contrario et 2 al. 1 let. c de la loi du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels [LPIEN; BLV 963.11]). cc) Selon la jurisprudence, les rampes et voies d'accès aux garages construites sur fonds privés sont assimilées aux dépendances selon l'art. 39 al. 3 RLATC, au même titre que les places de stationnement à l'air libre; elles peuvent ainsi être construites dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété en application de l'art. 39 al. 1 RLATC (cf. arrêts CDAP AC.2020.0214, AC.2020.0256 du 20 juillet 2021 consid. 6; AC.2015.0111 du 7 août 2016 consid. 8a). Une rampe ou une voie d'accès à des places de stationnement (couvertes ou non) sur un fonds privé doit cependant respecter la règle de l'art. 39 al. 4 RLATC, selon laquelle ces constructions ne peuvent être autorisées dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. Cette notion a été interprétée en ce sens que l'aménagement ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs (cf. arrêts CDAP AC.2020.0214, AC.2020.0256 précité consid. 6; AC.2018.0225 du 9 octobre 2019 consid. 4a). L'art. 11 RCAT – applicable à toutes les zones – le rappelle au niveau communal en disposant que la construction de dépendance de peu d'importance est autorisées dans les espaces de non bâtir entre bâtiment et limite de propriété aux conditions fixées par l'art. 39 RLATC. La question des mouvements de terre et murs de soutènement est en outre traitée à l'art. 35 RCAT. Selon cette disposition, " aucun mouvement de terre en remblai ne peut être supérieur à plus de 2,50 m. du terrain naturel. La Municipalité peut autoriser des exceptions dans l'intérêt du site, pour aménager un accès aux véhicules, ou dans le cadre de mesures de protection contre le bruit (al. 3). La

hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,50 m. au-dessus du terrain naturel, mesurée à l'endroit le plus défavorable jusqu'à l'arête supérieure du garde-corps si celui-ci est en maçonnerie (al. 4) ". Sous le titre " Clôtures ", l'art. 37 al. 3 RCAT indique encore que les murs, clôtures et haies bordant les voies privées ou publiques sont soumis à l'autorisation de la Municipalité qui fixe l'implantation, la hauteur et le type de construction . dd) L'art. 89 LATC dispose enfin que toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat (al. 1). Les plans de constructions nécessitant des calculs de résistance doivent être établis par un ingénieur; il en est de même des plans de fondations et de toute autre partie de la construction lorsque celle-ci présente des dangers spéciaux (al. 2). Cette disposition ne s'applique pas uniquement lorsque la construction elle-même est exposée à des dangers spéciaux, mais également lorsqu'elle compromet la sécurité d'un immeuble voisin (cf. arrêts CDAP AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 3a/aa et les arrêts cités; AC.2016.0294 du 4 décembre 2017 consid. 11a). Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement. Ces mesures sont indépendantes des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. Ainsi, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées à l'art. 89 LATC ne soient prises par les propriétaires ou les constructeurs (cf. CDAP AC.2019.0092 du 23 janvier 2020 consid. 3; AC.2018.0281 du 6 mai 2019 consid. 7b et les arrêts cités). b) A l'aune de ce qui précède, toutes les critiques soulevées par les recourants à l'égard du chemin d'accès prévu par le projet apparaissent injustifiées. Selon le plan n° 02-06.1 du 20 février 2023 produit en cours de procédure, ce chemin d'accès accusera une pente de 25% sur une vingtaine de mètres. Outre le fait que la norme VSS 40 291 alléguée par les recourants n'est pas pertinente pour apprécier cette question (dans la mesure où elle traite de la disposition et de la géométrie des installations de stationnement plutôt que de celles des accès riverains), une telle pente pouvait, dans les circonstances d'espèce, être admise par la municipalité. Alors qu'elles sont affectées à la zone de faible densité et donc constructibles, les parcelles nos 783 et 803 n'offrent, en effet, aucune autre possibilité de raccordement au domaine public. Par ailleurs, et comme l'a pertinemment relevé l'autorité intimée, plusieurs autres chemins privés ou publics (dont en particulier le chemin de Crêt-de-Plan situé à proximité) accusent des pentes similaires et n'en demeurent pas moins praticables à la circulation. La pente litigieuse serait-elle contraire aux normes VSS (ce qui n'est pas démontré) que des motifs objectifs permettraient de s'en écarter. Compte tenu de la configuration particulière des lieux, ainsi que de l'utilisation projetée (à savoir la desserte de trois nouveaux logements), un chemin présentant une pente de 25% sur une vingtaine de mètres constitue une voie d'accès suffisante au sens de l'art. 19 LAT. On rappellera à cet égard qu'en vertu de la jurisprudence constante, cette disposition n'impose en effet 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 (cf. arrêts CDAP AC.2019.0190, AC.2019.0191 du 7 avril 2020 consid. 10a et les références citées). En l'espèce, la municipalité était fondée à

considérer que tel était le cas du chemin d'accès prévu. Le grief tenant dans une prétendue violation de la directive CSSP est également dénué de substance. Compte tenu de ses caractéristiques, dont en particulier la hauteur inférieure à 11 m du bâtiment de logements prévu, le projet querellé est en effet conforme à cette directive: les dimensions du chemin de Flon-de-Vaux à l'embouchure du chemin d'accès privé sont suffisantes pour permettre à des véhicules d'extinction d'y stationner et d'y manœuvrer, comme l'attestent le guichet cartographique cantonal, ainsi que les constatations faites en audience, tandis que les distances séparant ce lieu de stationnement des entrées des futurs logements sont toutes inférieures à 80 m, ce qui permettra le déploiement de conduites jusqu'à celles-ci. Quant aux murs de soutènement prévus de part et d'autre de la voie d'accès, en partie en limites de propriété avec les parcelles voisines (celle du recourant A. _____ d'une part et les parcelles n° 784 et 804), leur implantation dans les espaces réglementaires est admissible au titre de l'art. 39 al. 3 RLATC. Les explications fournies par l'ingénieur de la constructrice en audience (excavation et construction par étapes notamment) permettent par ailleurs d'exclure que ces ouvrages puissent porter préjudice aux parcelles voisines, bien qu'ils soient prévus en zone de danger de glissements de terrain permanents (pour un risque qualifié de résiduel). Par ailleurs, et selon le plan n° 02-06.1 du 20 février 2023, ces murs de soutènement auront, sur toute leur longueur, une hauteur inférieure au maximum (2,5 m) prévu par l'art. 35 al. 4 RCAT et ne donneront lieu, comme l'ingénieur de la constructrice l'a confirmé en audience, à aucun mouvement de terre en remblai au sens visé par l'art. 35 al. 3 RCAT. Aucun élément ne permet en outre de douter que les ouvrages en cause seront réalisés dans les règles de l'art (ce qui relève de la responsabilité exclusive de la constructrice), ni de supputer qu'ils pourraient compromettre la stabilité des parcelles voisines en violation de l'art. 89 al. 1 LATC. A l'état final, les murs de soutènement litigieux ne présenteront de même pas de dangers au sens de l'art. 24 al. 1 RLATC auxquels la constructrice devrait pallier. Comme son ingénieur l'a expliqué en audience, celui qui viendra s'implanter à distance de l'ancien mur de vigne se trouvant sur la parcelle n° 782 ne nécessitera pas de remblayages et formera, avec ce dernier, un relief en escalier. Cela n'apparaît pas inusuel pour des biens-fonds pentus en zone constructible qui s'achèvent souvent par des talus plus ou moins abruptes. Qu'il s'agisse de ce mur de soutènement ou du couvert à voitures du lot n° 1, l'on voit ainsi mal quels préjudices excessifs pourraient en résulter pour la parcelle du recourant A. _____, de sorte qu'ils peuvent tous deux être autorisés dans les espaces réglementaires en application de l'art. 39 RLATC. Si risque de chute il devait y avoir depuis la parcelle n° 782, c'est à A. _____ qu'il appartiendrait de sécuriser son bien-fonds. Quant aux dispositions du Code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF; BLV 211.41) en matière de clôtures dont se prévaut le recourant A. _____ (art. 32 et 34 CRF), l'on rappellera qu'elles sont uniquement destinées à régler les rapports entre propriétaires voisins et qu'elles relèvent essentiellement du droit privé. De jurisprudence constante, la réglementation prévue par le CRF n'entre ainsi pas dans le champ de compétence des juges administratifs chargés uniquement de statuer sur des décisions prises par une autorité en application du droit public, les moyens tirés du non-respect du droit privé étant irrecevables devant la CDAP (cf. arrêts CDAP AC.2021.0344 du 6 décembre 2022 consid. 11; AC.2021.0280 du 10 mai 2022 consid. 4c; AC.2017.0073 du 21 août 2017 consid. 1). Le renvoi au CFR figurant à l'art. 37 al. 1 RCAT ne change rien à cette conclusion, dans la mesure où les dispositions du CRF en matière de clôtures n'ont pas vocation à déroger à la règle de l'art. 39 RLATC autorisant la construction de murs de soutènement dans les espaces réglementaires, y compris en limites de propriété.

Les griefs soulevés par les recourants au regard de la voie d'accès prévue sont, en conséquence, infondés. 7. Vu les considérants qui précèdent, dont en particulier le considérant 5, le recours sera admis et les décisions entreprises annulées. 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 (AC.2020.0344 du 16 mars 2022 consid. 8; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 15). La constructrice doit ainsi supporter les frais de justice et être astreinte au versement d'une indemnité de dépens aux recourants qui ont procédé par l'intermédiaire de mandataires professionnels (art. 55 LPA-VD et art. 10 et 11 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.