

VD_OMNI AC.2024.0286 vom 18. November 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-11-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0286

FR: VD_OMNI AC.2024.0286 du 18 novembre 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0286 del 18 novembre 2025

Regeste

A. _____ à P. _____/Municipalité d'Epalinges, Direction générale de l'environnement (DGE), Direction générale du territoire et du logement, Fonds de Prévoyance | Rejet du recours dirigé contre un permis de construire pour la construction de douze bâtiments d'habitation sur le site du Cloalet à Epalinges. La plupart des éléments contestés par les recourants ont déjà été fixés de manière contraignante lors de l'adoption du plan d'affectation "Le Cloalet" en 2022, et ne peuvent plus être remis en cause au stade du permis de construire. Les griefs relatifs à l'accès, à l'équipement, aux transports publics et à l'impact sur la qualité de l'air sont donc irrecevables. La qualité pour recourir est également niée concernant la revitalisation d'un ruisseau, les recourants n'en retirant aucun avantage pratique. Irrecevabilité des critiques concernant la taille des logements d'utilité publique. L'abattage de 59 arbres est conforme au droit. Les bâtiments respectent les périmètres d'implantation. Les capacités constructibles maximales ne sont pas dépassées.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre le permis de construire (art. 103 ss de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]) peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). En l'occurrence, le recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le Tribunal cantonal examine d'office et librement si les autres conditions de recevabilité du recours sont remplies.

E. 2

Dans la procédure de recours de droit administratif, il incombe au juge de se prononcer sur les rapports juridiques que l'autorité administrative a précédemment réglés de manière contraignante, sous la forme d'une décision. C'est cette décision qui détermine l'objet de la contestation devant le Tribunal cantonal. Ensuite, pour délimiter l'objet du litige, il faut examiner quel élément de la décision attaquée est effectivement contesté (cf. notamment ATF 144 II 359 consid. 4.3, ATF 131 V 164 consid. 2.1; CDAP AC.2024.0069 du 19 décembre 2024 consid. 2). Dans le cas particulier, la décision de la municipalité, portant sur différents bâtiments ou ouvrages et reposant sur diverses autorisations spéciales cantonales, intervient après que le conseil communal, puis le département cantonal en tant qu'autorité d'approbation (art. 43 LATC) ont défini le mode d'utilisation du sol, sur les terrains litigieux, par un plan d'affectation spécial, le PA "Le Cloalet". Le plan d'affectation spécial classique a pour but de permettre la réalisation d'un projet d'ensemble sur un périmètre donné qui satisfasse pleinement aux exigences en matière d'urbanisme, d'architecture et de

qualité de l'habitat (protection contre les nuisances); cet instrument s'inscrit dans la ligne de la révision de 2014 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), qui vise une urbanisation et une densification de qualité (cf. Heinz Aemisegger/Samuel Kissling, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, Remarques préliminaires, N. 62). Le caractère détaillé des plans d'affectation spéciaux, et aussi le nombre en général restreint de parcelles concernées, ont amené le Tribunal fédéral à assimiler dans certains cas cet instrument à une décision. Un plan d'affectation spécial particulièrement détaillé peut donc comprendre les éléments d'une autorisation préalable de construire; pour ces éléments, il peut même, en fonction de la réglementation du droit cantonal, avoir les effets d'un permis de réaliser les travaux (c'est par exemple le cas des plans routiers). Cela a des conséquences sur les possibilités de recourir contre les autorisations de construire délivrées pour l'exécution ou la réalisation du plan d'affectation spécial (cf. Aemisegger/Kissling, op.cit., N. 79). En effet, selon la jurisprudence, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies (ATF 144 II 41 consid. 5; 121 II 317 consid. 12c). Aux termes de cette disposition, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées. Pour apprécier l'évolution des circonstances et la nécessité d'adapter un plan d'affectation, une pesée des intérêts s'impose (ATF 148 II 417 consid. 3.2; 140 II 25 consid. 3.1; TF 1C_144/2023 du 30 avril 2025 consid. 2.1; CDAP AC.2024.0130 du 6 mai 2025 consid. 2). En l'espèce, il est manifeste que les circonstances ne se sont pas sensiblement modifiées depuis l'entrée en vigueur du PA "Le Cloalet", le 5 juillet 2022. La constructrice a demandé les autorisations requises sans désemparer. La procédure d'adoption de ce plan d'affectation a permis, objectivement, aux propriétaires fonciers voisins de protéger à temps leurs intérêts; du reste, plusieurs des actuels recourants sont alors intervenus en formant opposition (cf. à ce propos Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, Volume II, 3 e éd. Berne 2011, p. 534, où il est rappelé que seules les possibilités objectives telles qu'elles existaient au moment de l'adoption du plan sont prises en considération, et non pas une éventuelle impossibilité subjective, parce que la parcelle aurait par exemple été acquise ultérieurement). En définitive, il résulte de la jurisprudence que les griefs des recourants qui visent des éléments déjà fixés ou décidés dans le cadre du PA "Le Cloalet" auraient dû être présentés dans un recours contre ce plan d'affectation, pour pouvoir être examinés par le Tribunal cantonal. Ce qui a été défini de manière contraignante dans le plan d'affectation spécial lie la constructrice et la municipalité, de même que la juridiction cantonale (cf. ATF 148 II 417 consid. 3.3; TF 1C_230/2024 du 10 juillet 2025 consid. 2).

E. 3

Les recourants soutiennent que l'accès aux bâtiments projetés ne serait pas suffisant au regard des critères du droit fédéral, tant par la route – la route de Berne étant d'après eux saturée – que par les transports publics. Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, la délivrance d'une autorisation de construire suppose que le terrain soit équipé. Tel est le cas selon l'art. 19 al. 1 LAT lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Selon la jurisprudence, la loi n'impose ainsi 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. ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C_20/2025 du 1^{er} juillet 2025 consid. 3.1; 1C_282/2024 du 26 février 2025 consid. 2.2). Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 4.1; CDAP AC.2024.0244 du 20 décembre 2024 consid. 2a). Il suffit que le terrain soit équipé au moment de la réalisation de la construction projetée, étant précisé que les autorités locales disposent en ce domaine d'un important pouvoir d'appréciation (cf. Eloi Jeannerat, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, Art. 19 N. 8) La question de l'équipement des zones à bâtir doit en principe être traitée déjà au stade de la planification. C'est, en vertu de l'art. 19 al. 2 LAT, une tâche qui incombe à la collectivité publique intéressée et non pas aux propriétaires fonciers. En l'occurrence, les autorités communales et cantonales ont précisément prévu les voies d'accès dans le PA "Le Cloalet" ainsi que dans les plans routiers directement liés à ce plan partiel d'affectation. Des règles spécifiques sur la conception et l'utilisation des voies de circulation (en particulier pour les piétons et les cyclistes, à l'intérieur du périmètre) se trouvent aux art. 29 ss RPA. Il n'y a aucun indice que les collectivités publiques, avec la constructrice, seraient empêchées de réaliser en temps utile les ouvrages d'équipement. Ceci vaut en particulier pour la passerelle enjambant la route de Berne, destinée aux piétons et aux cyclistes, dont la réalisation est imposée par le PA (cf. en particulier art. 32 RPA) et qui a fait l'objet d'un plan routier cantonal, établi en 2022 parallèlement au plan d'affectation communal. A l'évidence, et contrairement à ce que prétendent les recourants, ces deux procédures de planification ont été suffisamment coordonnées (cf. art. 25a al. 4 LAT; la concordance matérielle des planifications a été assurée, conformément au principe de l'art. 25a al. 2 let. d LAT, applicable par analogie); la commune rappelle dans sa réponse que la réalisation de cet ouvrage est garantie, et les autorités compétentes au stade de l'autorisation de construire n'avaient pas à se prononcer à nouveau sur ce point. Les autorités de planification ont par ailleurs retenu que le site était desservi de manière appropriée par les transports publics, après avoir analysé la situation actuelle et les évolutions prévues (cf. art. 3 al. 3 let. a LAT; Jeannerat, op. cit., Art. 19 N. 5). La notice d'impact sur l'environnement rédigée par le bureau R._____ et jointe par la constructrice à la demande de permis de construire (document du 7 décembre 2023), relève que les données de base et les conclusions générales concernant le trafic et la mobilité ne se sont pas modifiées depuis la mise en vigueur du plan d'affectation (p. 8). Les impacts du projet de quartier sur l'environnement sont décrits dans ce rapport, en particulier en ce qui concerne le bruit du trafic routier; le projet, qui inclut la création d'une butte antibruit, est déclaré " conforme aux valeurs définies au stade de la planification, [...] les conclusions des études de planification [étant] toujours valables " (p. 24). Une notice technique établie le 3 octobre 2024 par le bureau spécialisé T._____, sur mandat de la constructrice, expose en substance, sur la base de comptages réalisés pendant plusieurs années, que le trafic généré par le projet n'aurait aucune incidence significative sur l'utilisation de la route de Berne et sur le fonctionnement du carrefour voisin des Croisettes. La faisabilité du projet en lien avec les projets connexes d'autres quartiers a été vérifiée et confirmée lors de l'élaboration du PA "Le Cloalet". Avec la mise en service en 2024 d'une nouvelle ligne de bus des transports publics lausannois, dont l'itinéraire passe à proximité directe du futur quartier (tl 44), la desserte en transports

publics du Cloalet est pleinement assurée (p. 6-7 de la notice). Les critiques des recourants concernant l'équipement du quartier visent en réalité des décisions prises par les autorités de planification (planification territoriale, routière et des transports) qui ont été prises lors de l'établissement du PA "Le Cloalet". Il ressort du dossier de la présente affaire qu'aucune nouvelle décision significative n'a été prise à ce propos au stade de l'octroi du permis de construire. En d'autres termes, la municipalité pouvait sans autre considérer que le quartier était équipé au sens de l'art. 19 LAT. Dans ces conditions, vu les règles du droit fédéral de l'aménagement du territoire rappelées ci-dessus (consid. 2), les éléments d'équipement ne peuvent pas faire partie de l'objet du présent litige.

E. 4

Les recourants estiment que le projet est contraire aux prescriptions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) et de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair; RS 814.318.142.1), car il entraînera une augmentation de la pollution atmosphérique, à cause des émissions des véhicules à moteur thermique des habitants du quartier. L'art. 44a LPE prévoit l'adoption de plans de mesures relatifs aux pollutions atmosphériques lorsque plusieurs sources de pollution entraînent des atteintes nuisibles ou incommodes. Cet instrument doit, dans une agglomération urbaine, typiquement comporter des mesures visant les pollutions dues à la circulation routière. Le plan des mesures doit veiller à ce qu'aussi bien les nouvelles sources d'émissions que celles qui existent déjà participent de manière adéquate à la diminution de la pollution de l'air et à la limitation des immissions excessives (ATF 131 II 103 consid. 3.1 et les références; CDAP AC.2010.0311 du 21 décembre 2011 consid. 3b/bb). Selon une jurisprudence bien établie, les projets de construction conformes à la zone et qui ne produiront pas d'émissions supérieures à la moyenne ne peuvent en principe pas être refusés au motif d'une pollution atmosphérique globale excessive. Cela vise en particulier les quartiers d'habitation (ATF 124 II 272 consid. 4c/bb; 123 II 337; 119 Ib 480 consid. 5; CDAP AC.2011.0174 du 13 avril 2012 consid. 5a; AC.2010.0311 du 21 décembre 2011 consid. 3b/b). Il ressort de la notice d'impact sur l'environnement d'Ecscan que c'est le cas du quartier du Cloalet (le projet est décrit comme n'ayant qu'un faible impact en ce qui concerne les émissions de polluants atmosphériques). Le plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges (version 2018, adopté par le Conseil d'Etat le 6 février 2019) comporte une mesure MO-3 visant à maîtriser l'offre en stationnement des activités, en appliquant le taux minimum (bas de la fourchette) de prise en compte des valeurs indicatives (besoin limite) de la norme VSS 40 281 (offre en cas de stationnement pour les voitures de tourisme). Il est toutefois indiqué que cette mesure ne s'adresse pas au stationnement privé à destination des logements (p. 37). Cela étant, comme l'art. 34 RPA prévoit que le nombre de places de stationnement voitures sera sensiblement inférieur aux valeurs des normes VSS en vigueur, le plan d'affectation spécial comporte une règle propre à limiter l'utilisation des véhicules particuliers, au profit des transports publics. Les autorités de planification ont ainsi adopté une réglementation tenant suffisamment compte des objectifs du plan des mesures OPair et qui n'est pas critiquable au regard des normes du droit fédéral de la protection de l'environnement (cf. CDAP AC.2024.0243 du 29 avril 2025 consid. 5). Les griefs des recourants, en définitive dirigés contre le PA "Le Cloalet", ne concernent pas, sur ce point non plus, l'objet de la contestation et l'instruction n'a donc pas à être complétée. En d'autres termes, le litige ne peut pas porter sur les mesures de prévention des pollutions atmosphériques.

E. 5

a) Les recourants critiquent des éléments du projet relatifs à l'aménagement du site de l'affluent du ruisseau du Vaugueny. Leurs griefs concernent les mesures prévues dans le vallon où ce ruisseau coulait à ciel ouvert jusqu'en 1953 (cf. notamment rapport R._____ précité [consid. 3], p. 33). Les travaux consistent, dans la zone de verdure du PA "Le Closalet" – zone destinée selon l'art. 35 RPA à assurer les fonctions biologiques et naturelles du site, inconstructible à cet endroit –, à revitaliser ce cours d'eau, conformément à l'injonction figurant depuis 2011 dans la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux; RS 814.20; cf. art. 38a LEaux) et, plus bas, à créer un bassin de collecte des eaux pluviales à vocation écologique en utilisant la topographie locale dans l'aire forestière au pied de la route de Berne (cf. rapport Ecoscan, p. 32). Il ne s'agit pas de travaux destinés à supprimer des biotopes, mais bien plutôt à protéger et améliorer des biotopes existants. La présence de biotopes dignes de protection est attestée par le service cantonal spécialisé (DGE/DIRNA), qui a retenu qu'il devait par conséquent délivrer une autorisation spéciale pour ces travaux. Il n'est pas question, dans le dossier, d'atteinte à des biotopes dignes de protection qui se trouveraient ailleurs, singulièrement à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions, dans la zone d'habitation de moyenne densité du PA "Le Closalet". Les recourants soutiennent en substance qu'un complément d'analyse des milieux naturels concernés dans la zone de verdure serait nécessaire. b) Dans la procédure de recours de droit administratif, la qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a). A propos du recours des voisins contre une autorisation de construire, la jurisprudence relative à l'art. 75 let. a LPA-VD (ou à des règles analogues du droit fédéral) retient que l'intérêt digne de protection implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, de manière à exclure l'action populaire (cf. ATF 143 II 506 consid. 5.1; 141 II 50 consid. 2.1; 139 II 499 consid. 2.2; CDAP AC.2022.0349 du 23 février 2024 consid. 1; AC.2023.0040 du 29 mars 2023 consid. 1). L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (cf. ATF 143 II 506 consid. 5.1; 137 II 40 consid. 2.3 et les références). Le critère de la proximité géographique, ou du voisinage direct, fondant un rapport étroit, est en principe réalisé quand la distance entre le terrain litigieux et l'immeuble du recourant n'est pas supérieure à 100 mètres. Lorsque la distance est plus importante, il faut que l'atteinte soit rendue plausible en fonction des données ou des circonstances concrètes, qui doivent faire l'objet d'une appréciation globale (ATF 140 II 214 consid. 2.3; CDAP AC.2022.0349 précité consid. 1). S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée – atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3; dans la jurisprudence constante de la CDAP, cf. notamment AC.2024.0122 du 5 juin 2024 consid. 1a, AC.2024.0075 du 17 avril 2024 consid.1 et les références). Les voisins doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée; le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est irrecevable (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3; TF 1C_418/2024 du 6

février 2025 consid. 2.1; 1C_84/2023 du 6 mai 2024 consid. 4) c) En l'espèce, sur la base de leurs écritures et de leurs déclarations à l'inspection locale, on ne voit pas en quoi les recourants, en tant que propriétaires fonciers dans les environs, sont touchés personnellement, de manière directe et concrète, par la décision qui autorise les interventions dans le vallon du ruisseau à revitaliser, avec des mesures en faveur des biotopes dignes de protection. Il convient de relever que si un permis de construire global a été délivré par la municipalité, cette décision porte en réalité sur plusieurs objets distincts, répartis à l'intérieur d'un vaste périmètre (près de 5 ha): douze bâtiments ou groupes de bâtiments d'habitation; un garage enterré; des chemins; une butte antibruit; d'autres aménagements extérieurs dans la zone d'habitation et dans la zone de verdure; un bassin de collecte des eaux de pluviales, etc. C'est dans la procédure du plan d'affectation spécial qu'une appréciation globale du projet de quartier a été effectuée, les décisions générales sur le type de bâtiments, leurs volumes et implantations, les ouvrages d'équipement, etc. ayant été prises à ce stade-là. Actuellement, il aurait été concevable de délivrer plusieurs permis de construire distincts voire successifs car rien n'impose une réalisation simultanée de tout le quartier (voir l'art. 39 RPA qui fixe un délai de construction de 12 ans, sans exclure plusieurs étapes). En tout cas, le projet d'aménagement dans le vallon du ruisseau, sur un terrain destiné à être cédé à la commune, n'a aucun lien direct avec les bâtiments de la constructrice; cela ne fait pas partie des aménagements extérieurs prévus dans la zone d'habitation. Les propriétés des recourants se trouvent, pour la plupart, à plus de 100 m du fond du vallon et de l'emplacement du bassin de collecte des eaux pluviales (seule la villa sise chemin de Montéclard 21b est à moins de 100 m du bassin). Les aménagements prévus au niveau de ce bassin (petit ouvrage pour la limitation du débit), avec une zone humide à vocation écologique en aval, à une cote d'altitude inférieure à 740 m et dans la forêt, ne seraient pas visibles depuis les maisons desservies par le chemin de Montéclard (à l'altitude de 760 m environ), en raison de la forte pente et du massif forestier – lequel est maintenu, seul un défrichement temporaire étant prévu, avec une reconstitution (reboisement au même endroit) à l'issue des travaux. La revitalisation du ruisseau ne modifierait pas l'aspect du site, le fond du vallon étant déjà un secteur humide. Il ressort par ailleurs des déterminations de la DGE que la mesure de suivi environnemental de réalisation (SER), prévue dans le projet et figurant comme condition de l'autorisation spéciale relative aux biotopes, est propre à garantir que toute atteinte aux espèces animales protégées soit évitée, déjà durant la phase de chantier. Les recourants, qui mentionnent la présence à cet endroit de certains amphibiens ou batraciens, ne prétendent pas, bien au contraire, que l'aménagement d'un milieu favorable à ces animaux entraînerait des nuisances pour les habitants du voisinage. Le même raisonnement s'applique du reste aux mesures prévues à proximité pour garantir le libre passage de la faune transitant le long de la route de Berne (aménagement de l'entrée des souterrains, condition imposée par la DGE dans son autorisation spéciale). En définitive, comme cela a déjà été exposé, on ne voit pas quel avantage pratique les voisins recourants, singulièrement ceux domiciliés au chemin de Montéclard, retireraient de la réforme ou l'annulation des autorisations municipale et cantonale concernant les travaux dans le vallon du ruisseau à revitaliser. Le recours est donc irrecevable en tant qu'il vise ces autorisations. Cela étant, s'il fallait entrer matière sur ces griefs, il n'y aurait aucune raison de mettre en doute l'avis du service cantonal spécialisé (la DGE) qui a traité soigneusement, sur la base notamment du rapport de l'expert de la constructrice (notice d'impact sur l'environnement d'R. _____), la question de la protection de la forêt et des biotopes. Il est renvoyé sur ce point aux explications de la DGE dans la synthèse CAMAC ainsi que dans

ses déterminations adressées au tribunal.

E. 6

Les recourants critiquent le projet en tant qu'il prévoit l'abattage de 59 arbres dans le périmètre du PA, dont 42 le long de la route de Berne. Ils allèguent que la suppression de ces 42 arbres, opération destinée à permettre la création d'une butte phonique visant à préserver le bâtiment P2 des nuisances sonores du trafic sur la route de Berne, est contraire au principe énoncé à l'art. 2 al. 2 de la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP; BLV 450.11), selon lequel dans l'accomplissement de leurs tâches publiques, les communes sont tenues de ménager le plus possible le patrimoine naturel et paysager et d'en préserver ou d'en améliorer la qualité. Ils se plaignent d'une violation des règles du droit cantonal sur la protection du patrimoine arboré (cf. art. 14 ss LPrPNP), singulièrement de l'art. 19 al. 1 du règlement d'application de la LPrPNP (RLPrPNP; BLV 450.11.1), relatif aux " dérogations à la conservation du patrimoine arboré (art. 15 al. 1 LPrPNP) " [titre de cet article]. Les recourants estiment en substance que, quand bien même un reboisement de compensation est prévu dans le périmètre (où bien davantage que 59 arbres devraient être plantés – des chênes, tilleuls, merisiers, aulnes, noyers, etc.), il faudrait renoncer à la création de la butte. Seule la maison du chemin de Montéclard 21b se trouve à moins de 100 m de l'emplacement du groupe d'arbres à abattre. On peut toutefois renoncer à examiner plus en détail si les recourants ont un intérêt digne de protection à obtenir la suppression de l'ouvrage litigieux – la partie sud de la butte projetée – qui aurait un effet protecteur non seulement pour les logements du bâtiment P2 du PA "Le Cloalet" mais également pour les habitations voisines, compte tenu de l'importance du trafic sur la route de Berne. En effet, les griefs à ce propos sont mal fondés. Cet ouvrage n'a pas seulement une fonction de protection contre le bruit, à l'instar d'une paroi antibruit au bord d'une route. Il a également une fonction paysagère (à l'art. 26 RPA, il est défini comme une " butte antibruit paysagère "). La modification du terrain à cet endroit fait partie des mesures d'aménagement (cf. art. 24 LPE, en allemand: " gestalterische Massnahmen ") décidées dans le plan d'affectation spécial, même si l'emprise et les altitudes maximales n'y figuraient qu'à titre indicatif (art. 26 al. 2 RPA). La notice descriptive du concept paysager, qui fait partie du dossier de la demande de permis lppchemins pour piétons et le " belvédère " au sommet, etc. Il apparaît que cet aménagement en zone de verdure est un élément paysager et structurant important du projet global. L'art. 15 LPrPNP dispose que la commune peut autoriser des dérogations au principe de la conservation du patrimoine arboré en présence " d'impératifs de construction ou d'aménagement " (al. 1 let. c). Cette notion est précisée à l'art. 19 al. 1 RPrPNP: " Un impératif de construction ou d'aménagement est reconnu lorsque la conservation du patrimoine arboré entrave, empêche ou limite de manière disproportionnée techniquement ou financièrement une mesure d'aménagement du territoire, une construction, une installation ou un aménagement extérieur qui ne peut être réalisé ailleurs ou différemment. " En l'occurrence, il est clair que la municipalité a bien apprécié la situation en retenant que la mesure d'aménagement – la création de la butte paysagère prévue par le PA, avec un remodelage du terrain – ne pouvait pas " techniquement " ou pratiquement être réalisée sans abattage préalable des arbres litigieux. Les recourants ne présentent pas d'autres griefs pertinents à propos de cet ouvrage.

E. 7

Les recourants critiquent le permis de construire délivré pour le bâtiment contenant les logements reconnus d'utilité publique, à savoir le bâtiment H2 au nord-ouest du périmètre.

Ils font valoir que la surface de 11 logements de deux pièces – des logements protégés ou, selon la terminologie actuelle, des logements adaptés avec accompagnement social (LADA), ainsi que des logements à loyers abordables (LLA) – serait trop importante au regard des prescriptions de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Ils estiment le dépassement à 55 m², soit 5 m² par logement, et ils reprochent en définitive à la DGTL d'avoir délivré une autorisation spéciale en violation du droit cantonal. Dans l'examen de la qualité pour recourir contre cette autorisation spéciale, incluse dans le permis de construire le bâtiment H2 (les autres bâtiments ne sont pas concernés), il faut constater que seuls les recourants domiciliés chemin de Montéclard 2a, 58b et chemin de la Biolleyre 46 et 48b ont des propriétés situées à 100 m ou moins de ce bâtiment. Cela étant, le grief vise l'aménagement intérieur, les recourants estimant que les locataires des logements protégés devraient disposer d'une surface de plancher moins importante. Ils font valoir qu'une validation de la pratique de la DGTL " reviendrait à octroyer un blanc-seing à tout constructeur [de LADA ou de LLA] , lui autorisant à dépasser sans autre explication les limites de surface fixées par la loi ". On peut déduire de leur argumentation que le bâtiment H2 ne serait pas critiquable si le surplus de 55 m² était voué un autre usage (locaux communs pour les LADA, dépôts, etc.). La jurisprudence fédérale relative à l'intérêt digne de protection (cf. supra consid. 5b) retient que l'application de certaines normes concernant l'aménagement intérieur des locaux n'a pas d'effets concrets sur la situation des propriétaires fonciers voisins (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.3.2; TF 1C_97/2007 du 10 septembre 2007 consid. 1.3, 1C_64/2007 du 2 juillet 2007 consid. 2; dans l'ATF 137 II 30 consid. 2.2.3, le Tribunal fédéral cite cette jurisprudence, en rappelant l'importance du critère de l'utilité pratique du recours [der praktische tatsächliche Nutzen]; cf. à ce propos Alain Griffel, Das schutzwürdige Interesse als Legitimationsvoraussetzung bei Drittbeschwerden, ZBl 126/2025 p. 291 ss, 305). C'est le cas, en l'occurrence, des normes invoquées de la législation sur le logement. En tant que la construction du bâtiment H2 constitue l'objet du litige, le recours est donc irrecevable. Cela étant, sur le fond, l'argumentation développée par la DGTL dans ses déterminations sur le recours, qui décrit les exigences réglementaires en matière de surface en justifiant la solution adoptée, est claire et convaincante. Elle n'a pas été discutée dans la réplique. Il y a lieu de renvoyer sans autre explication à ces déterminations.

E. 8

Les recourants invoquent une violation de l'art. 12 RPA. Ils prétendent que certains bâtiments excèdent les périmètres d'implantation définis dans le PA "Le Cloalet". Ce grief apparaît d'emblée mal fondé, de sorte qu'il n'y a pas lieu de se prononcer sur les questions de recevabilité. L'art. 12 al. 4 RPA prévoit ce qui suit: "Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions délimités à cet effet par le plan de détail. Est réservé l'article 17." L'art. 17 RPA est libellé de la manière suivante: "Article 17 Balcons 1 Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur libre ne dépasse pas 2.5 m. Des profondeurs supérieures peuvent être admises pour les balcons sis dans les périmètres d'implantation des constructions H1 et H2 afin de permettre de favoriser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Leur surface ne compte pas dans le calcul de la SPd. 2 Au sein du secteur "parc habité", ils sont autorisés à l'extérieur des périmètres d'implantation des constructions. 3 Les balcons du secteur "hameau" doivent être entièrement couverts par des avant-toits et situés à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions." Contrairement à ce qu'avancent les recourants, les bâtiments H4 et H6 ne sont pas pourvus d'un balcon entièrement fermé à la manière d'un

jardin d'hiver: si ces éléments sont fermés latéralement par des garde-corps pleins, ils sont néanmoins ouverts sur la longue façade. Les dalles et les parapets n'excèdent pas les périmètres d'implantation: l'examen des plans montre que les constructions sont entièrement comprises dans les périmètres définis par un traitillé rouge. Seuls en dépassent les avant-toits, ce que permet toutefois l'art. 16 al. 1 i.f. RPA ("[l]es avant-toits peuvent dépasser des périmètres d'implantation des constructions "). Le projet respecte ainsi les règles relatives aux périmètres d'implantation.

E. 9

Le grief tiré de la violation de l'art. 13 RPA, relatif à la capacité constructible, est lui aussi clairement infondé. Les recourants soutiennent que cette capacité inclurait déjà le bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des indices de densité: ils n'avancent toutefois aucun argument pour étayer cette interprétation. L'art. 13 al. 3 RPA fixe la capacité constructible maximale par secteur: - secteur " hameau ": 1'425 m² pour les bâtiments H1 et H2, 1'120 m² pour le bâtiment H3, 870 m² pour le bâtiment H4, 1'495 m² pour le bâtiment H5 et 790 m² pour le bâtiment H6; - secteur " parc habité ": 1'645 m² pour le bâtiment P1, 1'880 m² pour le bâtiment P2, 2'510 m² pour le bâtiment P3, 2'885 m² pour le bâtiment P4, 2'045 m² pour le bâtiment P5 et 2'285 m² pour le bâtiment P6. Par ailleurs, l'art. 6 RPA, sous l'intitulé " Energie ", rappelle à son al. 2 que l'art. 97 LATC est applicable, lequel prévoit un bonus constructif pour les bâtiments énergétiquement performants. Rien n'indique cependant que ce bonus serait déjà inclus dans la capacité constructible définie à l'art. 13 RPA. Dans sa notice du 4 octobre 2024, l'architecte de la constructrice a démontré, au moyen de calculs non contestés par les recourants, que la capacité maximale autorisée était respectée pour chacun des bâtiments projetés, le cas échéant avec des reports de surface de plancher déterminante (SPd) entre les constructions. La municipalité a appliqué correctement le droit en interprétant ainsi les normes communales sur la densité. Il n'y a donc pas de violation de l'art. 13 RPA.

E. 10

Les recourants dénoncent une violation de l'art. 22 RPA, disposition libellée de la manière suivante: "Article 22 Mouvements de terre et murs 1 En raison de la topographie, les mouvements de terre (remblais et déblais), ainsi que les murs de soutènement sont limités à 1.8 m. au maximum. 2 Font exception les mouvements de terre et ouvrages générés par l'aménagement de la butte antibruit paysagère (art. 26), des chemins publics garantissant l'accessibilité à la mobilité réduite et de l'aire de rencontre B." Le plan en coupe du bâtiment H1 montre que les mouvements de terre restent en deçà de la limite de 1,8 mètre. La critique des recourants est donc infondée sur ce point. En revanche, l'examen des plans révèle que cette limite, fixée à l'art. 22 al. 1 RPA, est dépassée en quatre endroits précis: - à l'angle nord-est du bâtiment H3; - aux angles nord-ouest et nord-est du bâtiment P1; - ainsi qu'à l'angle sud-est du bâtiment P6. S'agissant du bâtiment H3, le dépassement se situe exactement là où le cheminement nord rejoint l'aire de rencontre B, à hauteur de l'entrée principale. Dans cette configuration, des mouvements de terre supérieurs à 1,8 m sont justifiés, conformément à l'art. 22 al. 2 RPA, afin d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Pour le bâtiment P1, la limite n'est pas respectée aux deux angles situés à l'arrière (nord-ouest et nord-est). Ce dépassement s'explique par la proximité immédiate du cheminement public longeant la façade nord. À l'angle nord-est, il ne s'élève qu'à 4 cm, ce qui correspond à une tolérance courante dans l'exécution des travaux. Dans sa notice du 4 octobre 2024, l'architecte a d'ailleurs indiqué qu'une correction serait apportée en cours de

chantier pour supprimer cet écart, ce dont il y a lieu de prendre acte. Enfin, à l'angle sud-est du bâtiment P6, le dépassement est lié à la présence de la butte projetée, ce qui le rend également justifié. Ainsi, les mouvements de terre liés au projet demeurent conformes à l'art. 22 RPA, compte tenu des possibilités offertes par son alinéa 2. Les griefs soulevés par les recourants doivent dès lors être écartés.

E. 11

Les recourants allèguent enfin le risque de glissements de terrain, invoquant l'art. 10 RPA, disposition qui a la teneur suivante: "Article 10 Dangers naturels de glissements de terrain 1 Le secteur de restrictions lié aux dangers naturels, tel que figuré sur le plan de détail, délimite le secteur exposé aux glissements de terrain. 2 Dans ledit secteur, la stabilité et la protection à long terme des constructions nouvelles et des aménagements extérieurs, ainsi que la sécurité pendant les phases de travaux doivent être garanties. Les mesures suivantes doivent être étudiées et appliquées lorsque cela est nécessaire : a. application des techniques constructives adaptées à la situation géologique, en particulier le concept statique et le type de fondation des bâtiments, tel que des radiers rigides liés au reste de la structure (structure monolithique) ; b. réalisation de soutènements là où ils s'avèrent nécessaires pour assurer la stabilité temporaire des excavations ; c. drainage périphérique autour des bâtiments ainsi que des eaux de surface et des eaux de source qui contribuent à l'instabilité du terrain ; d. rejet des eaux récoltées aux eaux claires ou vers les eaux superficielles ; l'infiltration de ces eaux dans le secteur de restrictions lié aux dangers naturels est proscrite ; e. étude de stabilité des aménagements extérieurs ainsi que des remblais, afin que ceux-ci n'aient pas d'effet défavorable et moteur sur les masses potentiellement instables ; f. attention particulière à porter aux conduites et plus précisément à l'introduction des conduites dans les bâtiments. 3 Lors de la demande du permis de construire, la démonstration doit être faite que les mesures proposées garantissent la sécurité des personnes et des biens contre les dangers naturels. 4 Toute demande de permis de construire se situant en secteur de restrictions est soumise à autorisation spéciale de l'ECA, conformément à l'article 120 LATC et à l'article 11 et 14 LPIEN. Une évaluation locale de risque (ELR) établie par un professionnel qualifié est exigible par l'ECA." Les constructions prévues prenant place dans un secteur soumis à des glissements de terrain, la demande de permis de construire a été communiquée à l'Etablissement Cantonal d'Assurance (ECA), lequel a délivré son autorisation spéciale au sens de l'art. 120 LATC, en l'assortissant de certaines conditions, conformément à l'art. 10 al. 4 RPA. Les recourants ne démontrent pas en quoi les mesures prévues par la constructrice, validées par l'ECA et figurant à l'art. 10 al. 2 let. a à f RPA, ne permettraient pas de prévenir efficacement les risques de glissements de terrain.

L'évaluation des risques a été effectuée dans le cadre (de droit public) défini à l'art. 89 al. 1 LATC, qui dispose ce qui suit: "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." Selon la jurisprudence cantonale, 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, indépendamment 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. La municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose

des précautions spéciales. En principe, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage; ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est ainsi contraire au principe de la proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet. La prévention contre des dommages liés à des travaux, notamment de terrassement, relève de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a aucune incidence sur la délivrance du permis de construire (CDAP AC.2024.0201 du 24 février 2005 consid. 2c, AC.2023.0020 du 9 janvier 2024 consid. 11, AC.2020.0098 du 9 mars 2023 consid. 6 et les arrêts cités). En l'occurrence, compte tenu de la jurisprudence, le fait que les charges et conditions de l'ECA soient des clauses liées à la délivrance du permis d'habiter et non de l'autorisation de construire, n'est pas critiquable. Mal fondé, le grief des recourants doit être rejeté.

E. 12

Il résulte des considérants que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les éléments du dossier étant suffisants pour statuer sur le fond, la requête de mise en œuvre d'une expertise biologique est écartée, cette mesure d'instruction n'étant pas pertinente. Le rejet du recours entraîne la confirmation de la décision de la municipalité, avec les autorisations spéciales qu'elle inclut. Un émolument judiciaire est mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 LPA-VD). Son montant est fixé en fonction de l'importance et de la difficulté de la cause (art. 4 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Les recourants sont par ailleurs condamnés à verser des dépens à la Commune d'Epalinges et à la constructrice, qui ont toutes deux procédé avec l'aide d'avocats (art. 55 LPA-VD). Ces indemnités, correspondant à une participation aux honoraires, sont fixées d'après l'importance de la cause, ses difficultés et l'ampleur du travail effectué (art. 11 TFJDA).

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