

# VD\_OMNI AC.2024.0307 vom 23. Mai 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-05-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2024.0307](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0307)

FR: VD\_OMNI AC.2024.0307 du 23 mai 2025

IT: VD\_OMNI AC.2024.0307 del 23 maggio 2025

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Treycovagnes, C. \_\_\_\_\_ | Recours de propriétaires d'un bien-fonds contre la décision de la municipalité délivrant une autorisation préalable d'implantation pour la démolition des bâtiments existants et la construction d'un immeuble de logements collectifs avec parking extérieur sur la parcelle voisine. Rejet des griefs des recourantes relatifs à un défaut de motivation de la décision attaquée (consid. 3); à une violation de la disposition du règlement communal (RPGA) relative à l'utilisation optimale de la surface brute de plancher maximale autorisée (consid. 5); à un accès inadapté à la parcelle (consid. 6); à une violation des dispositions du RPGA relatives aux aménagements extérieurs (consid. 7) ainsi qu'aux toitures (consid. 8); au respect des dispositions du RPGA et de la LPrPCI en matière de protection du patrimoine bâti et de recensement architectural (consid. 9); au respect des dispositions de la LPrPNP en matière de conservation du patrimoine arboré et de dérogation pour l'abattage d'arbres (consid. 10); ainsi qu'à l'aspect esthétique et à l'intégration des constructions envisagées (consid. 11). Sur tous ces points, l'autorisation préalable d'implantation ne prête pas le flanc à la critique, la plupart des questions soulevées devant être traitées ultérieurement, dans le cadre de la demande d'autorisation de construire. Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre une autorisation préalable d'implantation peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Interjeté dans le délai légal de trente jours suivant la notification de la décision attaquée (art. 95 LPA-VD), le recours est intervenu en temps utile. La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est notamment 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 (art. 75 let. a LPA-VD). En l'occurrence, les recourantes sont propriétaires de la parcelle n° 152 de Treycovagnes, laquelle est voisine de la parcelle n° 150 concernée par la décision litigieuse; comme elles ont formé opposition durant l'enquête publique, elles remplissent les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD, ce qui n'est du reste pas contesté. Le recours respecte au surplus les autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

A titre de mesure d'instruction, les recourantes requièrent la mise en œuvre d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale

suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et par l'art. 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour chaque intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 137 II 266 consid. 3.2 et 137 IV 33 consid. 9.2). Le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 140 I 68 consid. 9.6.1; 134 I 140 consid. 5.3; 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3; 134 I 140 consid. 5.3; 130 II 425 consid. 2.1 et les références citées). La procédure administrative est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Toutefois, lorsque les besoins de l'instruction l'exigent, le Tribunal peut tenir une audience (art. 27 al. 2 LPA-VD), recourir à une inspection locale et aux expertises (art. 29 al. 1 let. b et c LPA-VD). b) En l'occurrence, le dossier de la cause comprend notamment les plans de construction et les autres documents fournis à l'appui de la demande d'autorisation préalable d'implantation déposée par C. \_\_\_\_\_ Sàrl, ainsi que le rapport de synthèse CAMAC n° 232805 établi à la suite de cette demande, de sorte que, sur la base de l'ensemble de ces éléments, une représentation suffisamment précise des circonstances locales déterminantes et des faits pertinents peut être établie. Pour le surplus, les lieux peuvent également être observés sur les images disponibles sur les sites internet de l'Etat de Vaud (Guichet cartographique cantonal, consultable à l'adresse <https://www.geo.vd.ch>) et de Google Maps, qui constituent des faits notoires (Tribunal fédéral [TF], arrêt 1C\_593/2020 du 12 mai 2021 consid. 2.1). Il n'est donc pas nécessaire de compléter l'instruction par une inspection locale ni, par ailleurs, de tenir une audience de débats publics, à laquelle les recourantes ont au demeurant formellement renoncé. Les intéressées ont du reste pu s'exprimer par écrit sur les faits de la cause et développer leurs moyens juridiques, ainsi que produire des pièces, lors de plusieurs échanges d'écritures dans le cadre de l'instruction du présent recours. Partant, le Tribunal s'estime suffisamment renseigné sur la base des pièces du dossier pour statuer en toute connaissance de cause. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal considère qu'il n'y a pas lieu de donner suite à la requête des recourantes, laquelle est par conséquent rejetée.

### **E. 3**

Dans un premier grief d'ordre formel, les recourantes se plaignent d'un défaut de motivation de la décision attaquée. Elles reprochent en substance à la Municipalité de ne pas avoir " du tout " répondu aux différents griefs qu'elles avaient soulevés dans leur opposition, si bien qu'il ne serait pas possible de comprendre les raisons pour lesquelles ceux-ci ont été écartés. Ce serait ainsi le cas pour la question de la protection du patrimoine arboré, de même que pour les griefs portant sur le respect de l'affectation de la zone, de la protection du patrimoine bâti et l'intégration du projet dans son environnement. Les recourantes en déduisent que la décision attaquée doit être annulée d'emblée. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst.; art. 27 al. 2 Cst-VD; art. 33 ss LPA-VD). Le droit d'être

entendu implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision afin que l'intéressé puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 142 II 154 consid. 4.2 et les références citées; 141 V 557 consid. 3.2.1; 138 IV 81 consid. 2.2; 134 I 83 consid. 4.1; TF 1C\_208/2022 du 2 août 2023 consid. 2.1; 2D\_18/2022 du 1<sup>er</sup> novembre 2022 consid. 4.1; 2D\_35/2021 du 2 juin 2022 consid. 4.1; 2D\_40/2021 du 11 mars 2022 consid. 4.1.1). L'obligation pour l'autorité administrative de motiver sa décision est prescrite, au niveau légal, par l'art. 42 LPA-VD: la décision doit notamment contenir " les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie" (art. 42 let. c LPA-VD). Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du bien-fondé matériel de celle-ci. La jurisprudence admet toutefois que la violation du droit d'être entendu peut être réparée, conformément à la théorie dite "de la guérison", lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 135 I 279 consid. 2.6.1; 133 I 201 consid. 2.2). Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée; cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 précité et les arrêts cités). b) En l'occurrence, dans la décision attaquée et le permis d'implantation délivré par cette dernière, l'autorité intimée a indiqué que les griefs soulevés par les recourantes dans leur opposition, relatifs au potentiel constructible, à l'accessibilité de la parcelle, à l'équipement en garage, à la dimension des ouvertures en toiture, à la qualité architecturale du bâtiment n° ECA 75 à démolir, ainsi qu'à la végétalisation/arborisation de la parcelle, " ne port [aie] nt pas directement préjudice à la conformité au règlement communal" au stade de l'autorisation préalable d'implantation. Elle a en outre mentionné expressément plusieurs points sur lesquels elle serait attentive lorsqu'elle se prononcerait ultérieurement sur la demande d'autorisation de construire relative au futur projet de construction prévu sur la parcelle, à savoir l'accessibilité à la parcelle, les balcons et les lucarnes en toiture, les aménagements extérieurs (en particulier végétaux), et les lignes électriques. Certes, cette motivation est sommaire et la décision attaquée ne précise pas les faits et dispositions réglementaires sur lesquels l'autorité intimée s'est fondée pour rejeter l'opposition. Cela étant, les recourantes ont néanmoins été en mesure d'évaluer la portée de cette décision et de la contester utilement devant la Cour de céans, en exerçant leur droit de recours à bon escient. A cela s'ajoute que l'autorité intimée s'est déterminée de manière détaillée au sujet des griefs des recourantes dans le cadre de sa réponse au recours, et que les recourantes ont par la suite fait usage de la faculté donnée par le juge instructeur de se

déterminer sur cette réponse. Compte tenu de ces éléments, une éventuelle motivation insuffisante de la décision litigieuse doit être considérée comme ayant été le cas échéant réparée dans le cadre de la procédure de recours devant la Cour de céans, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit. Pour le reste, la question de la protection du patrimoine arboré, ainsi que les griefs relatifs au respect de l'affectation de la zone, de la protection du patrimoine bâti, et à l'intégration du projet dans son environnement, auxquels se réfèrent les recourantes, se confondent avec l'examen des moyens de recours soulevés par celles-ci au fond, auquel il sera procédé dans les considérants suivants du présent arrêt. Mal fondé, le moyen invoqué doit dès lors être écarté.

#### **E. 4**

Sur le fond, les recourantes contestent l'autorisation préalable d'implantation délivrée par l'autorité intimée pour la démolition des bâtiments existants et la construction d'un immeuble de logements collectifs avec parking extérieur sur la parcelle n° 150 de Treycovagnes . L'autorisation préalable d'implantation est définie à l'art. 119 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), dans les termes suivants: " 1 Toute personne envisageant des travaux peut requérir, avant la mise à l'enquête du projet de construction, une autorisation préalable d'implantation. Les articles 108 à 110 et 113 à 116 sont applicables. 2 L'autorisation préalable d'implantation est périmée si, dans les deux ans dès sa délivrance, elle n'est pas suivie d'une demande de permis de construire. 3 L'autorisation ne couvre que les éléments soumis à l'enquête publique préalable." L'autorisation préalable d'implantation a été créée pour garantir à la procédure d'autorisation de construire un déroulement par étapes, expéditif et aussi économique que possible (ATF 135 II 30 consid. 1.3.5; TF 1C\_412/2019 du 20 août 2019 consid. 2.2; CDAP AC.2022.0351 du 11 octobre 2023 consid. 4a; AC.2021.0122 du 7 septembre 2021 consid. 2; AC.2019.0401 du 6 juillet 2020 consid. 3; AC.2018.0273 du 20 février 2019 consid. 4a; AC.2018.0086 du 14 décembre 2018 consid. 2c/aa et les références citées). L'autorisation préalable d'implantation se différencie du permis de construire en ce sens qu'elle ne règle que les éléments déterminants pour l'admission du projet. Les modifications de détail peuvent être imposées ensuite au vu du projet définitif. Les aspects principaux peuvent, selon les cas, se limiter à régler le principe de la construction et l'implantation proprement dite (position de l'ouvrage), mais aussi les questions du volume, de la hauteur, de la forme globale de la toiture, voire de l'affectation de l'ouvrage projeté, si ces indications figurent dans la demande (ATF 101 Ia 213 consid. 3c; TF 1C\_86/2008 du 10 juillet 2008 consid. 2.2.1; CDAP AC.2022.0351 précité consid. 4a; AC.2019.0401 précité consid. 3; AC.2018.0169 du 25 janvier 2019 consid. 2b; AC.2018.0086 précité consid. 2c/aa et les références citées). Ainsi, la procédure d'autorisation préalable d'implantation tend en principe à soumettre un projet plus général que celui qui fera l'objet de la procédure d'autorisation de construire, afin d'éviter des démarches trop coûteuses (CDAP AC.2018.0273 précité consid. 4a et les références citées). Cela n'empêche toutefois pas le constructeur de présenter des plans plus précis, surtout si ceux-ci existent déjà. Dans cette hypothèse, les opposants peuvent alors contester à l'occasion de la procédure de permis préalable non seulement l'implantation et la volumétrie, mais l'ensemble des éléments figurant sur les plans (CDAP AC.2021.0122 précité consid. 2; AC.2020.0031 du 28 octobre 2020 consid. 4b). Dans cette mesure, l'octroi de l'autorisation préalable d'implantation a les mêmes effets juridiques, en ce qui concerne les éléments contenus dans cette autorisation, que la délivrance du permis de construire. Ce dernier doit donc être accordé si la demande en est faite dans le délai légal de deux ans (cf.

art. 119 al. 2 LATC), si le projet de construction est conforme aux conditions fixées par le permis d'implantation et si, sur les points non réglés dans cette autorisation préalable, il est conforme aux normes applicables (ATF 101 Ia 213 consid. 3a). Si l'autorisation préalable est accordée, l'autorité ne peut en principe plus ensuite, lors de l'examen de la demande de permis de construire (autorisation définitive), remettre en cause les éléments déjà qualifiés de conformes au plan d'affectation ou à la réglementation de police des constructions (ATF 135 II 30 consid. 1.3.1; TF 1C\_520/2018 du 15 octobre 2018 consid. 2.2; 1C\_588/2016 du 26 octobre 2017 consid. 2.3; 1C\_430/2017 du 31 août 2017 consid. 2.2 et les références citées). La décision octroyant l'autorisation préalable d'implantation produit les effets d'une décision définitive sur les points qu'elle tranche. Ce caractère obligatoire du permis préalable d'implantation donne une sécurité au constructeur. Autrement dit, ce permis confère temporairement force de chose décidée aux éléments qu'il contient, ce qui a pour effet d'empêcher que ces éléments soient remis en cause à l'occasion de la délivrance du permis de construire. C'est en cela qu'il contribue, comme le dit la jurisprudence fédérale, à la sécurité des relations juridiques (CDAP AC.2022.0351 précité consid. 4a; AC.2021.0122 précité consid. 2; AC.2019.0401 précité consid. 3; AC.2018.0273 précité consid. 4a; AC.2018.0169 précité consid. 2b; AC.2018.0086 précité consid. 2c/aa et les références citées). L'autorisation préalable d'implantation ne permet cependant pas au propriétaire foncier de réaliser à tout prix une construction. Il ne s'agit pas d'une autorisation de base, qui serait simplement complétée et détaillée par le permis de construire. Le bénéficiaire d'une telle autorisation doit encore entreprendre des démarches nécessaires à l'obtention de l'autorisation définitive de construire au sens des art. 22 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 114 LATC (CDAP AC.2022.0351 précité consid. 4a; AC.2021.0122 précité consid. 2; AC.2019.0401 précité consid. 3; AC.2018.0273 précité consid. 4d et les références citées). La jurisprudence tant cantonale que fédérale considère que si les autorisations de construire préalables (ou permis d'implantation) disposent en principe de l'autorité de chose décidée pour les éléments qu'elles concernent, conférant certaines attentes au constructeur, il n'est pas pour autant exclu qu'elles puissent être remises en cause par la suite, à l'instar de tout acte administratif unilatéral tel qu'une autorisation de construire ordinaire. Une révocation d'une telle décision est en effet possible, même en l'absence de base légale spécifique, en cas de changement dans la situation de fait ou dans la réglementation. De la même manière, l'autorisation préalable peut être revue à l'occasion de la procédure de permis définitif, pour autant que l'intérêt à une application correcte de la législation l'emporte sur les principes de sécurité du droit et de la bonne foi (TF 1C\_168/2019 du 17 janvier 2020 consid. 2.2; 1C\_588/2016 précité consid. 2.3; CDAP AC.2022.0351 précité consid. 4a; AC.2021.0122 précité consid. 2; AC.2019.0401 précité consid. 3 et les références citées).

## **E. 5**

Les recourantes invoquent d'abord une violation de l'art. 59 du règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 13 juin 2018 (ci-après: RPGA). a) Faisant partie des règles générales applicables à toutes les zones du plan général d'affectation de Treycovagnes (art. 55 à 69 RPGA), cette disposition prévoit ce qui suit: " Art. 59 Utilisation optimale de la surface brute de plancher maximale Lors d'une demande de permis de construire pour un projet qui met en œuvre moins de 75% de la surface brute de plancher (SBP) maximale autorisée, le constructeur doit veiller à préserver la possibilité de réaliser ultérieurement le solde de la SBP autorisée sur la même parcelle, selon les dispositions du présent règlement et sans extension du bien-fonds. Dans la mesure du possible, il choisira

notamment l'implantation du bâti et son organisation architecturale afin de permettre des constructions ou agrandissements futurs exploitant toute l'utilisation du sol permise par le règlement. La Municipalité peut exiger des documents fournissant la preuve de cette possibilité. Cette exigence n'est pas requise lors de transformations sans modification de la volumétrie initiale ou si la parcelle a une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup>." Selon l'art. 58 RPGA, l'indice d'utilisation du sol (IUS) est défini par le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface cadastrale du terrain en zone à bâtir; la surface brute de plancher utile est calculée conformément à la norme SIA 421 (surface de plancher déterminante). Dans la zone du village dans laquelle est colloquée la parcelle n° 150 dont C. \_\_\_\_\_ Sàrl est propriétaire, l'IUS maximal est fixé à 0.6 (art. 7 RPGA). b) Les recourantes font valoir en substance qu'il ressort des indications fournies à l'appui de la demande d'autorisation préalable d'implantation que le bâtiment d'habitation projeté sur la parcelle n° 150 occupera une surface brute utile de plancher de 952.5 m<sup>2</sup>, soit supérieure au maximum de 909 m<sup>2</sup> autorisé par le RPGA, ceci en raison du bonus fondé sur l'art. 97 al. 4 LATC (disposition qui prévoit que "[L]es bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol"). Or, selon les recourantes, ce projet ne tient pas compte de la vision d'ensemble exigée par l'art. 59 RPGA, dans la mesure où il n'est pas démontré qu'il préserverait la possibilité de réaliser sur la parcelle des constructions ou agrandissements futurs pour exploiter toute l'utilisation du sol permise par le règlement communal. Il sied de rappeler en préambule que l'affectation de la parcelle en cause fait actuellement l'objet de deux régimes juridiques différents: la moitié est de sa surface est soumise au RPGA, tandis que sa moitié ouest, dont l'affectation prévue à une "zone à aménager par plan spécial" n'a pas été approuvée par le département cantonal, reste régie par le règlement sur le plan communal d'affectation et la police des constructions du 14 juin 1991 (RPAPC). Dans sa réponse au recours, la Municipalité expose ainsi que la surface totale de la parcelle est de 7'779 m<sup>2</sup>, dont 6'119 m<sup>2</sup> en zone à bâtir après déduction de 1'660 m<sup>2</sup> affectés en zone de verdure; la partie ouest a une surface de 4'603 m<sup>2</sup>, et la partie est de 1'516 m<sup>2</sup> hors zone de verdure; le projet litigieux est sis intégralement sur cette dernière surface de 1'516 m<sup>2</sup>, en zone du village. Il est exact qu'à l'heure actuelle, l'affectation future de la parcelle est incertaine. La Municipalité indique à cet égard que des démarches sont en cours afin de réviser le plan d'affectation communal s'agissant des dispositions qui n'ont pas été validées par l'Etat de Vaud (parmi lesquelles précisément celles établissant le régime juridique applicable à la moitié ouest de la parcelle). Cette situation n'empêche toutefois pas de rejeter en l'état les critiques des recourantes, que l'on se fonde, pour calculer la surface brute de plancher maximale autorisée au sens de l'art. 59 RPGA, sur la surface en zone à bâtir comprise dans la seule moitié est de la parcelle ou bien dans l'ensemble de la surface de la parcelle. En effet, dans le premier cas, cette disposition ne trouve pas à s'appliquer, car le projet litigieux de 952.25 m<sup>2</sup> de surface brute utile de plancher utilise le maximum de la surface autorisée (de 909.6 m<sup>2</sup> en l'occurrence [1'516 m<sup>2</sup> x 0.6]), et il ne dépasse par ailleurs pas le bonus supplémentaire de 5% prévu par l'art. 97 al. 4 LATC ([909.6/100] x 105 = 955.08 m<sup>2</sup>). Et si l'art. 59 RPGA est en revanche applicable dans le second cas (952.25 m<sup>2</sup> représentant moins de 75% de la surface brute de plancher maximale autorisée [{"(6'119 m<sup>2</sup> x 0.6)/100} x 75 = 2'753.55 m<sup>2</sup>]), on ne voit toutefois pas, au stade de l'autorisation préalable d'implantation, et au regard des pièces au dossier – notamment des plans de construction – ainsi que des images disponibles au Guichet cartographique cantonal (cf. consid. 2b ci-dessus), en quoi le

projet dans son implantation telle que présentée par la propriétaire nuirait concrètement à la possibilité d'exploiter ultérieurement le solde de la surface brute de plancher autorisée sur la parcelle. La moitié ouest de cette dernière présente en effet actuellement sur la majorité de sa superficie un espace libre susceptible de se prêter matériellement à la réalisation de constructions, dans le cas où le caractère constructible de cette partie du bien-fonds devait être confirmé à l'avenir. Cela étant, les exigences posées par l'art. 59 RPGA devront de toute manière, le cas échéant, être remplies dans le cadre de la future demande d'autorisation de construire portant sur le projet de construction définitif. Cette question devra ainsi être réexaminée à cette occasion, au regard des circonstances telles qu'elles se présenteront à ce moment-là. A cet égard, on rappellera notamment que l'autorisation préalable peut être revue à l'occasion de la procédure de permis définitif, pour autant que l'intérêt à une application correcte de la législation l'emporte sur les principes de sécurité du droit et de la bonne foi (cf. consid. 4 ci-dessus). Il en va de même s'agissant de l'attribution du bonus énergétique prévu par l'art. 97 al. 4 LATC. Il appartiendra à la propriétaire de démontrer, le cas échéant, que les bâtiments construits atteignent des "performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur", ce par quoi on entend " un bâtiment certifié selon le standard Minergie® ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie" ( art. 40d al. 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC [RLATC; BLV 700.11.1]; cf. aussi CDAP AC.2021.0122 du 7 septembre 2021 consid. 4). Partant, le grief est rejeté.

## **E. 6**

Les recourantes prétendent que l'accès à la parcelle n° 150 n'est pas adapté au projet de construction d'un immeuble d'habitation de 11 logements avec parking extérieur de 13 places pour voitures et 38 places pour vélos. Elles soutiennent que ce bien-fonds n'est pas desservi par un accès suffisamment garanti par une servitude, ce qui est contraire à l'art. 104 al. 3 LATC. Elles font en outre valoir que la parcelle n'est pas juridiquement équipée au sens de l'art. 19 LAT. Elles ajoutent que cet aspect du projet doit être examiné déjà dans le cadre de la présente procédure d'autorisation préalable d'implantation. a) Conformément aux art. 22 al. 2 let. b LAT et 104 al. 3 LATC, la municipalité ne peut accorder le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de cette dernière. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé notamment lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 129 II 238 consid. 2; 121 I 65 consid. 3a et les réf. cit.; TF 1C\_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.1). Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) – celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier – soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré. La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C\_532/2012 du 25 avril 2013 consid. 3.1). Un bien-fonds ne peut en outre être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; TF 1C\_430/2015 du 15

avril 2016 consid. 3.1; 1C\_246/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 consid. 4.1). Sur le plan cantonal, la définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence constante, dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière (CDAP AC.2023.0025 du 29 février 2024 consid. 6a/aa; AC.2022.0140 du 3 juillet 2023 consid. 3a/aa; AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 5a/aa; AC.2019.0146 du 30 juin 2022 consid. 7a/bb; AC.2016.0305 du 3 août 2017 consid. 3a). 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 (CDAP AC.2022.0156 précité consid. 5a/aa; AC.2016.0039 du 22 septembre 2017 consid. 10a). Dans le cadre de l'interprétation et de l'application de la notion d'accès suffisant, les autorités communales disposent d'une importante marge d'appréciation, en particulier quand il s'agit d'évaluer les circonstances locales (TF 1C\_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.1; 1C\_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 5.1; CDAP AC.2023.0025 précité consid. 6a/aa; AC.2022.0140 précité consid. 3a/aa AC.2022.0156 précité consid. 5a/aa). b) En l'espèce, l'accès actuel à la parcelle n° 150 s'effectue par un chemin privé goudronné qui traverse la parcelle n° 152 des recourantes et rejoint la voie publique longeant ces deux biens-fonds au nord-est (DP 41). Ce chemin, d'environ 3 m de largeur et 90 m de longueur, fait l'objet d'une servitude de passage en faveur de la parcelle n° 150, qui grève intégralement la parcelle n° 152. Il dessert directement le bâtiment d'habitation existant sur la parcelle n° 150, en passant à travers la limite sud-est de cette dernière. Les recourantes se prévalent de l'arrêt AC.2006.0079 rendu le 31 octobre 2006 par le Tribunal administratif du canton de Vaud (auquel a succédé la CDAP), qui portait sur un précédent projet de construction sur la parcelle n° 150, de six villas supplémentaires avec garages et places de parc en l'occurrence, auquel les recourantes avaient fait opposition à l'époque. Dans cet arrêt, le tribunal avait confirmé le refus de la Municipalité d'octroyer le permis de construire, pour deux raisons. D'abord, il avait retenu que la servitude qu'emprunte le chemin d'accès à la parcelle n° 150, concédée en 1922 pour un passage " à pied, char et bétail " et réinscrite au registre foncier en 1985 avec la mention " passage à pied et tous véhicules ", destinée à l'origine à la desserte d'une ferme ainsi qu'à l'usage agricole du fonds dominant, n'avait pas été constituée pour desservir une zone comprenant sept habitations, si bien qu'il n'apparaissait pas exclu de voir dans l'aménagement projeté de l'accès à la parcelle litigieuse une aggravation de la servitude prohibée par l'art. 739 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210). A cela s'ajoutait une incertitude sur le tracé précis de l'assiette de la servitude, de sorte que le doute qui subsistait quant au contenu et à l'ampleur des droits conférés par la servitude fondait la Municipalité à retenir que les constructeurs ne disposaient pas, au sens de l'art. 104 al. 3 LATC, d'un titre juridique suffisant pour aménager la voie d'accès prévue (consid. 2b). Ensuite, le Tribunal avait considéré par ailleurs que l'accès à la parcelle n'était pas suffisant, la largeur prescrite par les normes professionnelles VSS pour permettre aux usagers de la route de se croiser compte tenu de la déclivité du chemin en cause n'étant pas disponible sur l'entier de cette voie d'accès (consid. 2c). Les recourantes font valoir que ces

motifs s'appliquent a fortiori à la construction d'un bâtiment abritant onze logements comme projeté dans le cas présent. Dans le permis d'implantation contesté, la Municipalité a expressément réservé l'examen de la question de l'accessibilité à la parcelle n° 150 au regard de l'art. 104 al. 3 LATC (qui subordonne l'octroi de l'autorisation de construire notamment à la condition que les équipements empruntant la propriété d'autrui soient au bénéfice d'un titre juridique) au cadre de la demande ultérieure d'autorisation de construire portant sur le futur projet d'immeuble prévu sur la parcelle. Cette façon de faire n'est pas contraire au droit applicable, dans la mesure où l'autorisation préalable d'implantation litigieuse n'implique aucune sorte de reconnaissance du caractère adapté de l'accès à la parcelle en l'état, et qu'aucune autorisation de construire ne saurait être délivrée par la suite si les conditions des art. 22 al. 2 let. b LAT et 104 al. 3 LATC ne sont pas réalisées. La jurisprudence citée par les recourantes dans leur lettre du 2 mai 2025 ne modifie pas ce qui précède; en effet, dans ces affaires (CDAP AC.2018.0108 du 21 novembre 2018 et AC.2017.0153 du 3 janvier 2018), il se justifiait d'effectuer l'examen de l'accessibilité des constructions projetées au stade de l'autorisation préalable d'implantation, dès lors que cet aspect s'avérait déterminant pour l'admission du projet et que tous les éléments nécessaires pour résoudre cette question de principe avaient été soumis à l'enquête publique préalable et étaient ainsi connus à cette étape de la procédure. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. Quant à la dernière affaire citée par les recourantes (CDAP AC.2021.0122 du 7 septembre 2021), qui ne traite pas de la question de l'accessibilité des constructions projetées, elle n'est pas pertinente ici. En l'occurrence, au stade actuel de l'autorisation préalable d'implantation, il convient de constater qu'il existe en l'état une voie d'accès qui passe par la parcelle n° 152 des recourantes pour rejoindre la parcelle n° 150, laquelle bénéficie d'une servitude en sa faveur pour " passage à pied et tous véhicules " selon l'inscription figurant au registre foncier. On relèvera incidemment que ce chemin dessert également directement la parcelle n° 151, adjacente aux deux parcelles nos 150 et 152 précitées, et qui supporte plusieurs bâtiments dont un affecté à l'habitation. Le projet de construction litigieux d'un immeuble de onze logements, à la place du bâtiment d'habitation avec rural existant sur la parcelle n° 150, constituerait un changement relativement important par rapport à la situation actuelle. En outre, il ressort des pièces produites par C.\_\_\_\_\_ Sàrl que le statut de la servitude de passage bénéficiant à la parcelle n° 150 est actuellement incertain, la société précitée ayant déposé le 10 octobre 2024 devant la justice civile une demande en passage nécessaire visant à l'élargissement de la servitude, demande à laquelle se sont opposées les recourantes par réponse en date du 5 février 2025 (cf. pièce n° 101 produite par ces dernières). Dans ces conditions, il n'est pas possible à ce stade d'exclure d'emblée la conformité de l'accès à la parcelle relativement au projet de construction litigieux, ni d'admettre au contraire que l'équipement est adapté. La question de savoir si la parcelle n° 150 bénéficie d'un accès suffisant et d'un titre juridique pour desservir l'immeuble de onze logements projeté devra être examinée en vertu de l'ensemble des circonstances pertinentes existantes au moment de la demande d'autorisation de construire définitive (cf. art. 22 al. 2 let. b LAT et 104 al. 3 LATC), à déposer par la propriétaire dans les deux ans dès la délivrance de l'autorisation préalable d'implantation (cf. art. 119 al. 2 LATC), ainsi que l'a retenu la Municipalité. A cet égard, il sied de préciser que l'arrêt AC.2006.0079 du 31 octobre 2006 concernant un précédent projet de construction immobilière sur la parcelle n° 150 n'empêche pas, au vu de l'écoulement du temps depuis son prononcé, de réexaminer la question de l'accès à cette parcelle au regard des conditions actuelles ainsi que des caractéristiques propres du nouveau projet de construction. Sans préjuger d'aucune façon dans le cas présent, on relèvera

notamment que la jurisprudence récente a déjà reconnu, selon les circonstances spécifiques aux situations respectives en cause, le caractère adapté de voies d'accès d'une largeur semblable ou inférieure à celle ici concernée, ou destinées à desservir un nombre de logements identique ou supérieur à celui prévu en l'espèce. Le moyen soulevé doit ainsi être rejeté.

#### **E. 7**

Enfin, les recourantes invoquent plusieurs violations " du point de vue esthétique et patrimonial ". Ces griefs seront examinés aux considérants 7 à 11 du présent arrêt. Les recourantes se plaignent d'abord de l'absence de respect de l'art. 18 RPGA, en reprochant au dossier de demande d'autorisation préalable d'implantation soumis par la propriétaire de ne pas indiquer clairement sur les plans soumis à l'enquête publique les aménagements extérieurs conformément à cette disposition. a) Faisant partie des règles applicables à la zone du village (art. 6 à 20 RPGA), la disposition précitée prévoit ce qui suit: " Art. 18 Aménagements extérieurs et stationnement Les espaces extérieurs privés doivent être aménagés de sorte à souligner, voire renforcer, le caractère villageois de la zone et l'harmonie de l'ensemble. Les aménagements sont à indiquer clairement sur les plans soumis à l'enquête publique. Une attention particulière sera portée à l'aménagement des secteurs contigus à l'espace public ou fortement exposé à la vue. Les matériaux doivent être en cohérence avec le répertoire ordinaire de l'aménagement villageois et limités dans leur diversité. Les murs de clôture figurant à l'inventaire ne peuvent en principe être modifiés ou coupés par de nouvelles ouvertures. Les places de stationnement seront aménagées en respectant les caractéristiques spatiales des dégagements sur l'espace public. Dans la mesure du possible, les garages doivent être intégrés dans le volume du bâtiment principal. L'art. 63 (stationnement) est applicable." b) En l'occurrence, la décision attaquée est une autorisation préalable d'implantation qui ne se prononce pas sur les détails de chaque construction, ceux-ci n'étant pas encore connus. A cet égard, le permis d'implantation contesté réserve expressément l'examen, parmi d'autres points, de la question des " Aménagements extérieurs " dans le cadre de la demande d'autorisation de construire du futur projet de l'immeuble, en indiquant que " la matérialité des aménagements extérieurs, les essences des végétaux, leur état sanitaire et leur diamètre devront être indiqués sur les plans d'enquête de la demande d'autorisation de construire ". La Municipalité précise d'ailleurs dans sa réponse au recours que la constructrice ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un permis d'implantation en force s'agissant des aménagements extérieurs, point qui devra être examiné ultérieurement. Il appartiendra ainsi à l'autorité intimée d'examiner la question du respect de l'art. 18 RPGA, notamment s'agissant de l'implantation définitive des places de stationnement prévues, lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire relative au projet litigieux. Le grief des recourantes doit dès lors être rejeté.

#### **E. 8**

Les recourantes soutiennent que les ouvertures prévues en toiture ne sont pas conformes à l'art. 12 RPGA. a) Cette disposition a la teneur suivante: " Art. 12 Toitures Les toitures en pente sont obligatoires. Elles comportent au maximum deux pans et leur inclinaison est comprise entre 25% et 90%. Les toits cintrés sont interdits. La Municipalité peut autoriser des croupes ou des toits à quatre pans si la forme de l'ouvrage s'intègre harmonieusement dans l'environnement construit. Les toits doivent être recouverts de façon à s'intégrer avec cohérence dans le tissu bâti et le paysage. On prendra notamment en compte la vue sur le village depuis la colline de Chamblon. L'art. 14, sur les toitures dans le périmètre du village

ancien, est réservée." b) Pour les mêmes motifs qu'exprimés au consid. 7b ci-dessus, le grief des recourantes doit être rejeté. Il appartiendra à l'autorité intimée d'examiner la question du respect de l'art. 12 RPGA lors de l'examen de la demande d'autorisation de construire relative au projet litigieux. Le permis d'implantation contesté indique expressément que " la présente demande d'implantation ne tient pas compte des balcons et des lucarnes en toiture. Une nouvelle disposition de ces éléments doit être envisagée (alignement, dimensions) pour garantir une certaine harmonie au projet et à son intégration dans l'environnement bâti. Ces éléments devront faire l'objet d'un soin particulier pour respecter l'article 55 du RPGA (compétences de la municipalité) ". La Municipalité précise du reste dans sa réponse au recours que la constructrice ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un permis d'implantation en force s'agissant des ouvertures en toiture.

## **E. 9**

Les recourantes font valoir que l'actuel bâtiment ECA n° 75 sis sur la parcelle n° 150, de typologie rurale, est particulièrement intéressant et comprend des éléments historiques qui doivent être mis en évidence. Selon elles, un tel bâtiment devrait avoir une note 3 au recensement architectural cantonal. Elles considèrent qu'il appartient à l'autorité municipale d'interpeller l'autorité cantonale afin que celle-ci actualise les données du recensement pour ce bâtiment. Elles reprochent à la décision attaquée de ne rien dire à ce sujet. a) Faisant partie des dispositions du chapitre XII relatif à la " Protection du patrimoine bâti, des sites et de la nature " (art. 52 à 54 RPGA), l'art. 52 RPGA est libellé comme suit: " Art. 52 Patrimoine bâti et procédure de classement Les bâtiments faisant l'objet d'un inventaire ou d'un classement sont soumis aux dispositions de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). La commune tient à la disposition la liste des bâtiments inventoriés ou classés par l'Etat. Les indications à ce sujet figurant sur le plan sont indicatives. Conformément aux dispositions des art. 16 et ss LPNMS, tout projet de construction ou de modification d'un objet inventorié doit être soumis à l'agrément préalable du département cantonal compétent. La Municipalité peut refuser des projets qui compromettraient le caractère d'un bâtiment ou de ses abords, notamment par une occupation excessive des volumes existants. Les bâtiments en note 1 à 3 au recensement architectural sont à sauvegarder. Ils peuvent être transformés ou agrandis à condition qu'ils conservent leur substance patrimoniale et leur qualité urbanistique. Leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs objectivement fondés. Les bâtiments bien intégrés (note 4) sont à maintenir dans la mesure du possible. Ils peuvent être démolis s'ils sont remplacés par des constructions et aménagements qui maintiennent la continuité et la qualité spatiale de l'ensemble bâti duquel ils font partie. En cas de désaccord entre un propriétaire et la Municipalité quant à la nature ou l'esthétique d'un projet de construction ou transformation, la procédure de classement par l'Etat peut être sollicitée soit par la Municipalité, soit par le propriétaire, conformément aux dispositions des art. 20 et ss. LPNMS; si l'Etat refuse le classement, la Municipalité peut néanmoins refuser le permis de construire en vertu de l'art. 86 LATC." Pour ce qui est de la législation cantonale relative à la protection du patrimoine bâti, l'ancienne loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (aLPNMS) a été remplacée par la loi du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI; BLV 451.16), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2022. Les principes établis par l'ancienne LPNMS n'ont pas été fondamentalement remis en question par la LPrPCI ou son règlement d'application du 18 mai 2022 (RLPrPCI; BLV 451.16.1). La nouvelle législation reprend pour l'essentiel le système de protection prévu jusqu'alors (CDAP AC.2024.0093 du 20 mars 2025 consid. 4b/aa et les arrêts cités;

AC.2024.0161 du 5 février 2025 consid. 3a/bb; AC.2023.0350 du 6 août 2024 consid. 5a/cc). Aux termes de l'art. 3 al. 1 LPrPCI, mérite d'être protégé au sens de la présente loi le patrimoine culturel immobilier défini à l'al. 2 qui présente un intérêt archéologique, historique, architectural, technique, éducatif, culturel, esthétique, artistique, scientifique ou urbanistique. Selon l'al. 2 de cette disposition, le patrimoine culturel immobilier comprend, en particulier, tout objet bâti ainsi que les monuments préhistoriques et historiques, qu'il s'agisse de construction isolée ou d'ensemble ainsi que leur environnement, lorsque ce dernier participe à l'intérêt du site ou du bâtiment (let. a). L'art. 4 LPrPCI pose le principe de la protection du patrimoine culturel immobilier. Aux termes de cette disposition, aucune atteinte ne peut être portée au patrimoine culturel immobilier qui en altère le caractère ou la substance; en cas d'atteinte ou de danger imminent, l'autorité compétente prend les mesures de sauvegarde appropriées, prévues notamment aux art. 9 et 10 LPrPCI (al. 1). Les autorités, collectivités, propriétaires ainsi que toute personne concernée veillent à prendre soin du patrimoine culturel immobilier (al. 3). L'art. 14 LPrPCI prévoit un recensement architectural permettant d'identifier, de connaître, d'évaluer et de répertorier le patrimoine culturel immobilier (al. 1), une note étant attribuée à chaque objet recensé (al. 3). L'échelle des notes allant de 1 à 7 est maintenue dans le cadre de la LPrPCI et figure désormais dans le RLPrPCI. Ainsi, l'art. 8 al. 1 RLPrPCI précise qu'une note est une indication de la valeur patrimoniale d'un objet ou d'un site; elle se fonde sur des critères d'évaluation architecturaux, historiques, artistiques, culturels, techniques, urbanistiques, paysagers et de situation, rapportés à l'échelle locale, régionale et nationale. Plus particulièrement, selon l'art. 8 al. 3 RLPrPCI, la note 3 recense les objets d'intérêt local ayant une importance au niveau communal (let. c), et la note 4 est attribuée à un objet bien intégré par son volume, sa composition et souvent sa fonction, participant à l'identité de la localité, étant précisé qu'appartiennent également à cette catégorie les objets qui ne sont pas nécessairement bien intégrés mais présentent néanmoins un intérêt du point de vue patrimonial (let. d). Les notes attribuées au recensement ont une valeur indicative et ne confèrent pas aux objets recensés une protection particulière, les mesures de protection étant définies uniquement par l'inscription à l'inventaire (art. 15 ss LPrPCI) ou le classement (art. 25 ss LPrPCI) (cf. art. 12 al. 2 LPrPCI). A ce titre, la jurisprudence rendue sous l'ancienne LPNMS est toujours pertinente. Ainsi, les notes attribuées sont un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (CDAP AC.2024.0093 précité consid. 4b/aa et les références citées; AC.2023.0350 précité consid. 5a/cc; AC.2023.0172 du 17 juin 2024 consid. 4b). Il appartient en premier lieu aux autorités locales de veiller à l'aspect architectural des constructions. Ainsi, selon l'art. 8 LPrPCI, il incombe aux communes de réglementer la protection du patrimoine culturel immobilier, en particulier celui d'importance locale (à savoir les objets en note 3, voire en note 4) ou ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection cantonale (let. a); dans le cadre de l'octroi des permis de construire, elles prennent en considération les objectifs de sauvegarde énoncés par les inventaires fédéraux prévus à l'art. 5 de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) et favorisent la préservation des objets du patrimoine culturel immobilier en se basant sur le recensement et les décisions de classement et d'inscription à l'inventaire (let. c); elles transmettent pour préavis au département toute demande d'autorisation de construire, respectivement de dispense

d'autorisation visant le patrimoine culturel immobilier d'importance locale et si elles l'estiment nécessaire, les demandes d'autorisation relatives à des bâtiments considérés comme bien intégrés (let. d). A propos de l'art. 8 let. c LPrPCI, l'exposé des motifs et projet de cette loi indique que, compte tenu des compétences octroyées par l'art. 78 al. 1 Cst., le Conseil d'Etat souhaite que les communes appliquent les objectifs de sauvegarde dans le cadre de l'octroi des permis de construire et qu'elles favorisent autant que possible, selon le principe de la proportionnalité, la préservation du patrimoine culturel immobilier. Cela n'a évidemment pas pour objectif d'empêcher toute transformation. Cette disposition rappelle à la commune que cet élément d'intérêt public doit être intégré dans sa réflexion lors de la délivrance d'un permis de construire ou de démolir (Bulletin du Grand Conseil [BGC], Tome 20, 2017-2022, p. 17). L'intervention du département est limitée à un droit d'opposition et à un droit de recours (art. 64 LPrPCI) lui permettant de contester une décision municipale concernant la protection des ensembles bâtis ou des bâtiments dignes d'intérêt (CDAP AC.2024.0093 précité consid. 4b/aa et les arrêts cités). b) En l'espèce, l'actuel bâtiment ECA n° 75 ne fait pas l'objet d'une mesure de protection (inscription à l'inventaire ou décision de classement) qui relève de la compétence du département cantonal en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier. Il ne figure pas non plus au recensement architectural et ne s'est donc pas vu attribuer de note dans ce cadre. Dans ces conditions, l'art. 52 RPGA, qui vise les bâtiments faisant l'objet d'un inventaire ou d'un classement, ou ceux en note 1 à 4 au recensement architectural, ne trouve pas application. C'est à tort que les recourantes soutiennent qu'il appartenait à la Municipalité de s'enquérir auprès du département cantonal de l'éventuel recensement du bâtiment précité. On rappelle en effet que l'objet du litige porte sur une autorisation préalable d'implantation. Or, en l'absence de note 3 (visant le patrimoine culturel immobilier d'importance locale) ou 4 (relative à un objet considéré comme bien intégré) caractérisant le bâtiment précité, la Municipalité n'a pas d'obligation de transmettre pour préavis au département cantonal une demande d'autorisation de construire portant sur l'immeuble en cause (cf. art. 8 let. d LPrPCI). C'est ainsi sans faute que le rapport de synthèse CAMAC n° 232805 du 27 juin 2024 ne comporte aucun avis du service de l'administration cantonale spécialisé en la matière. Partant, il n'est pas nécessaire de donner suite à la requête des recourantes visant à interpeller la Direction générale des immeubles et du patrimoine du canton de Vaud, Direction des monuments et des sites (DGIP-MS). Ne faisant pas l'objet d'une mesure spécifique de protection relevant de la compétence du département cantonal, le bâtiment en cause, dont la démolition est projetée pour permettre la construction d'un nouvel immeuble, n'est dès lors susceptible de bénéficier que de la protection générale des art. 3 et suivants LPrPCI, et ceci dans la mesure où il présenterait un intérêt historique, architectural, culturel ou esthétique au sens de ces dispositions, l'examen de cette question étant à intégrer le cas échéant dans le cadre de l'interprétation des normes générales sur l'esthétique et l'intégration (en particulier l'art. 86 LATC), qui s'appliquent pour le surplus (cf. consid. 11 ci-dessous). Au vu de ce qui précède, le grief des recourantes est écarté.

## **E. 10**

Les recourantes reprochent à la décision attaquée de ne pas comporter d'explications sur l'abattage de certains arbres et la plantation d'autres prévus par le projet. Elles invoquent une violation de la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP; BLV 450.11). a) Le patrimoine arboré est un élément du patrimoine naturel et paysager désormais régi par la LPrPNP entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023, laquelle a abrogé la loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature et des sites

(aLPNS [nouveau titre de la aLPNMS depuis le 1 er juin 2022]) (art. 72 LPrPNP). Selon l'art. 3 al. 10 LPrPNP, le patrimoine arboré comprend les arbres, allées d'arbres, cordons boisés, bosquets, haies vives, buissons, vergers et fruitiers haute tige qui ne sont pas soumis à la législation forestière. Sous section II intitulée " Patrimoine arboré " du chapitre II (" Mesures générales de protection ") du titre II (" Dispositions spéciales "), les art. 14 à 16 LPrPNP régissent la conservation et le remplacement du patrimoine arboré. L'art.

#### **E. 14**

LPrPNP prévoit notamment que le patrimoine arboré est conservé, exception faite des haies monospécifiques ou non indigènes, des éléments de l'agroforesterie, ainsi que des buissons en zone à bâtir (al. 1); les communes adoptent un règlement pour la protection du patrimoine arboré visant notamment à assurer son développement; il est soumis à l'approbation du chef du département (al. 2). Aux termes de l'art. 15 al. 1 LPrPNP, les dérogations à l'art. 14 al. 1 LPrPNP peuvent être octroyées pour la suppression et l'élagage excédant l'entretien courant en présence notamment d'impératifs de construction ou d'aménagement (let. c). Les dérogations sont soumises à l'autorisation de la commune, à l'exception de celles concernant les arbres remarquables qui nécessitent une autorisation du service, l'art. 23 al. 2 LPrPNP étant réservé (art. 15 al. 2 LPrPNP). La demande de dérogation est mise à l'enquête publique (art. 15 al. 3 LPrPNP). Selon l'art. 16 LPrPNP, l'autorisation de supprimer un élément du patrimoine arboré est assortie de l'obligation de réaliser une plantation compensatoire (al. 1); lorsque la compensation en nature est impossible, une taxe est due à la commune (al. 2). On relèvera encore, par ailleurs, que l'art. 71 al. 4 LPrPNP précise que jusqu'à l'adoption des inventaires prévus aux art. 19 ss LPrPNP, toute intervention susceptible de porter atteinte à un biotope digne de protection au sens de l'art. 14 al. 3 de l'ordonnance fédérale du 16 janvier 1991 sur la protection de la nature et du paysage (OPN; RS 451.1) ou à une espèce protégée au sens de l'art. 20 OPN est soumise à une autorisation spéciale du service cantonal. Enfin, selon l'art. 71 al. 5, 1 ère phrase, LPrPNP, jusqu'à l'adoption de l'inventaire des arbres remarquables, les règlements communaux de protection des arbres s'appliquent, à l'exception des dispositions traitant de la compensation. La Commune de Treycovagnes possède un règlement communal de protection des arbres, approuvé par le Conseil d'Etat le 18 décembre 1992, qui s'applique aux arbres de plus de 30 cm de diamètre mesurés à 130 cm du sol (let. a), aux cordons boisés (let. b), aux boqueteaux (let. c) et aux haies vives (let. d), situés sur le territoire de la commune (art. 2, 1 ère phrase). L'art. 3 de ce règlement prévoit que l'abattage d'arbres ou arbustes protégés au sens du règlement communal ne pourra être autorisé qu'aux conditions déterminées par l'art. 6 aLPNMS ou par les dispositions prises en application de celle-ci, notamment son règlement d'application (aRLPNMS, "Protection des arbres et haies vives, sections I et II"). Les art. 4 et 5 du règlement communal précisent les obligations en lien avec le reboisement compensatoire à la suite d'un abattage, respectivement avec la taxe compensatoire. b) Dans sa réponse au recours, la propriétaire C.\_\_\_\_\_ Sàrl indique que le projet de construction en cause prévoit l'abattage de deux arbres, opération indispensable selon elle pour permettre une utilisation harmonieuse et rationnelle de sa parcelle. Elle ajoute que cet abattage sera compensé par de nouvelles plantations. Les arbres concernés sont du reste représentés sur le plan de situation soumis à l'enquête publique. Tant l'autorité intimée que la propriétaire précitée exposent dans leurs écritures respectives que la question de l'abattage d'arbres en lien avec le projet de construction sera traitée au stade de la procédure d'octroi de l'autorisation de construire, et que le permis d'implantation litigieux n'emporte pas force de chose décidée à cet égard . On ne voit pas de raison de contester

cette appréciation, qui doit dès lors être confirmée. On se limitera à constater à ce stade que le projet de construction tel qu'il est présenté ne peut être réalisé sans l'abattage des arbres qui se trouvent à l'intérieur de la surface indiquée sur le plan de situation pour l'implantation de l'immeuble prévu. La question du principe de l'abattage des arbres, lequel est subordonné à l'octroi d'une dérogation au sens de l'art. 15 LPrNP, et de ses modalités le cas échéant (notamment de la nature et de l'emplacement des éventuelles plantations compensatoires) devra ainsi être examinée ultérieurement, dans le cadre de la demande d'autorisation de construire. On ajoutera à cet égard que l'autorité intimée a précisé dans le permis d'implantation que " la matérialité des aménagements extérieurs, les essences des végétaux, leur état sanitaire et leur diamètre devront être indiqués sur les plans d'enquête de la demande d'autorisation de construire ". La portée juridique de l'autorisation préalable d'implantation litigieuse est par conséquent restreinte dans le sens qui précède. Le grief soulevé par les recourantes est dès lors écarté. 11. En se prévalant de la clause d'esthétique en général, les recourantes déplorent une " disproportion " du projet en cause par rapport aux constructions voisines et " l'absence totale " de réflexion d'intégration dans ce secteur. Selon elles, au vu notamment de ses dimensions, le bâtiment projeté ne s'intégrera pas sur la butte de la Grotte, implantée dans un milieu champêtre et où seules des maisons individuelles et des petits bâtiments d'habitation sont construits. Ce manque d'intégration sera d'autant plus important que le bâtiment projeté se trouvera au sommet de la butte, largement visible aux alentours. a) A teneur de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Au niveau communal, l'art. 55 RPGA stipule que la Municipalité doit prendre toutes les mesures propres à améliorer l'aspect du territoire communal, à éviter son enlaidissement, et à assurer la sécurité ainsi que la salubrité de l'environnement naturel et construit. Elle peut notamment imposer l'implantation, la pente de toiture ou l'orientation du faîte d'une construction, ainsi qu'interdire des constructions de toute espèce, agrandissements, transformations, matériaux, teintes ou affiches de nature à porter atteinte au bon aspect des lieux. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité (TF 1C\_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.2; 1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4) . Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3; 363 consid. 3b et les références citées; CDAP AC.2021.0101 du 21 juin 2021 consid. 3b; AC.2017.0226 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juillet 2016 consid. 2b). b) Comme relevé précédemment, la portée juridique de l'autorisation préalable d'implantation est restreinte et ne vise pas tous les aspects du projet concerné . En l'occurrence, la demande d'implantation ne fixe pas l'aspect esthétique des constructions envisagées et C.\_\_\_\_\_ Sàrl n'a pas déposé de plan détaillé des aménagements extérieurs ou intérieurs. En outre, l'autorité intimée expose dans sa réponse au recours qu'une réflexion sous l'angle esthétique devra être menée lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire, ce point n'ayant pas à

être examiné au stade du permis d'implantation, qui porte sur les surfaces. Elle ajoute qu'elle a tout au plus formulé dans le permis d'implantation certaines remarques préalables en rapport avec l'esthétique s'agissant des balcons et lucarnes en toiture (cf. consid. 8b ci-dessus). Il convient dès lors de constater qu'il appartiendra pour le surplus à l'autorité intimée de statuer dans le cadre de l'autorisation de construire sur l'esthétique et l'intégration du projet de construction en cause. Sur ce point également, l'autorisation préalable d'implantation ne prête pas le flanc à la critique et ce dernier grief des recourantes doit par conséquent aussi être écarté. Au vu de cette issue, la mesure d'inspection locale requise par les recourantes ne s'avère pas nécessaire. 12. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Les recourantes, qui succombent, supportent les frais de justice (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Elles verseront en outre des dépens à la Commune de Treycovagnes, respectivement à la propriétaire C. \_\_\_\_\_ Sàrl, lesquelles ont chacune procédé par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 al. 1 et 2, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).

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