

**N° affaire:** AC.2014.0389

Autorité:, CDAP, 15.12.2015

Date

décision:

Juge: IBI

Greffier: CFV

Publication

(revue

juridique):

Ref. TF:

**Nom des** ZANETTI, DAGON, HERRERO, COUSIN, MOULIN, REYMOND,**parties** ORTLIEB/Municipalité de Concise, Steuerwald & Partner AG,**contenant:** Steuerwald Scheiwilliger Architekten AG, BRUN

AUTORISATION PRÉALABLE  
LOI FÉDÉRALE SUR L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE  
PLAN D'AFFECTATION  
CONFORMITÉ À LA ZONE  
ZONE À BÂTIR  
DISTANCE À LA VOIE PUBLIQUE  
DISTANCE À LA CONSTRUCTION  
ORDRE CONTIGU  
HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION  
INDICE D'UTILISATION

LATC-77

LATC-86

LAT-15

LAT-38a

**Résumé contenant:**

Recours contre la décision municipale rejetant les oppositions contre deux demandes d'autorisation préalable d'implantation de deux immeubles de 4 appartements sur deux parcelles contiguës colloquées dans la zone de la périphérie du village ancien. - La modification de la LAT du 15 juin 2015, notamment le nouvel art. 15 al. 2 LAT, ne remet a priori pas en cause le droit d'un propriétaire d'obtenir un permis de construire pour un projet conforme à un plan d'affectation en vigueur. Compte tenu du caractère facultatif de l'art. 77 LATC, la Municipalité pouvait renoncer à appliquer cette disposition (consid. 1). - Le plan d'extension communal fixant la limite des constructions comporte pour les parcelles concernées une distance à la limite à la route dite légale. Il y a lieu d'appliquer la distance légale en vigueur au moment du dépôt des demandes litigieuses (art. 36 LRou) et non celle en vigueur au moment de l'adoption du plan d'extension précité (art. 72 aLR) (consid. 2). - L'ordre contigu est limité aux cas où cet ordre est observé sur les parcelles immédiatement voisines. Tel n'est pas le cas en l'espèce (consid. 3). - Les règles sur la distance entre bâtiments sis sur la même parcelle ne sont pas applicables; l'appréciation de la Municipalité selon laquelle le projet prévoit un seul bâtiment, bien que composé de deux corps, peut être confirmée (consid. 4).

**TRIBUNAL CANTONAL****COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC****Arrêt du 15 décembre 2015**

## Composition

*Mme Imogen Billotte, présidente; Mme Danièle Revey, juge; M. Gilles Grosjean Giraud, assesseur; Mme Cécile Favre, greffière.*

## Recourants

1. **Florence ZANETTI**, à Concise,
2. **Eric DAGON**, à Concise,
3. **Fernando HERRERO**, à Concise,
4. **Henri COUSIN**, à Concise,
5. **Serge MOULIN**, à Concise,
6. **Marc-Antoine REYMOND**, à Concise,

	<p>7. <b>Pierre-Alain ORTLIEB</b>, à Concise, tous représentés par Me Stefan GRAF, avocat à Lausanne,</p>
Autorité intimée	<b>Municipalité de Concise</b> , représentée par Me Pierre-Yves BRANDT, avocat à Lausanne,
Constructrice	<b>Steuerwald Scheiwilliger Architekten AG</b> , à Bâle, représentée par Me Yves NICOLE, avocat à Yverdon-Les-Bains,
Propriétaires	<p>1. <b>Steuerwald &amp; Partner AG</b>, à Binningen, 2. <b>Michel BRUN</b>, à Concise, 3. <b>Anne-Françoise BRUN</b>, à Concise, tous représentés par Me Yves NICOLE, avocat, à Yverdon-Les-Bains.</p>
Objet	<hr/> <p>Permis de construire</p> <p>Recours Florence ZANETTI et consorts c/ décision de la Municipalité de Concise du 9 octobre 2014 (rejetant les oppositions faites à la demande d'autorisation préalable d'implantation d'un immeuble de quatre appartements avec couvert à voiture, sur la parcelle 1960, propriété de la société Steuerwald &amp; Partner AG et sur la parcelle 1961, propriété de Michel et Anne-Françoise Brun) (Dossier joint: AC.2014.0390)</p>

#### Vu les faits suivants:

A. La société Steuerwald & Partner AG est propriétaire de la parcelle n° 1960 de la Commune de Concise. D'une surface de 1'488 m<sup>2</sup>, cette parcelle est colloquée en zone de la périphérie du village ancien, selon le Plan des zones et le règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 3 septembre 1980 (ci-après: le "RPE"). Michel et Anne-Françoise Brun sont propriétaires de la parcelle voisine n° 1961 de la Commune de Concise. D'une surface de 1'402 m<sup>2</sup>, cette parcelle est également colloquée dans la zone précitée.

B. Le village de Concise est inscrit dans l'annexe 1 de l'ordonnance du 9 septembre 1981 concernant l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS; RS 451.12) comme site d'importance nationale à protéger.

C. Le 16 mai 2014, les propriétaires précités, agissant avec le concours du bureau d'architectes Steuerwald Scheiwiller Architekten AG, ont déposé, auprès de la Municipalité de Concise (ci-après la "Municipalité") deux demandes préalables d'implantation sur les parcelles n<sup>os</sup> 1960 et 1961. Ces demandes portaient sur la construction d'un immeuble de 4 appartements avec couvert à voitures, sur chacune des parcelles précitées. Le dossier comporte les plans de situation établis par le bureau Jaquier Pointet SA, datés des 22 et 24 avril 2014, ainsi que les plans des bâtiments projetés établis le 9 mai 2014 par le bureau Steuerwald Scheiwiller Architekten AG.

Ces demandes ont été mises à l'enquête publique, du 14 juin au 13 juillet 2014. Elles ont fait l'objet de plusieurs oppositions, dont celles de Florence Zanetti, Eric Dagon, Fernando Herrero, Henri Cousin, Serge Moulin, Marc-Antoine Reymond et Pierre-Alain Ortlieb. A l'exception d'Henri Cousin, ces opposants sont tous domiciliés au chemin Le Pavé, qui borde, à l'Ouest, les parcelles n<sup>os</sup> 1960 et 1961. Ils faisaient valoir en substance des griefs relatifs à la hauteur des bâtiments projetés, à leur impact sur le paysage, au non-respect de la distance aux limites des constructions, ainsi qu'aux problèmes de circulation sur le chemin Le Pavé, en raison du nombre de logements prévus.

Durant l'enquête publique, les opposants ont demandé la pose de gabarits.

Faisant suite à cette demande, la Municipalité a invité les propriétaires à procéder à la pose de gabarits pour les bâtiments projetés. Ces gabarits ont été installés les 30 juin et 1<sup>er</sup> juillet 2014 par la société Gabarits Construction Sàrl et ils sont restés en place jusqu'au 12 novembre 2014.

Le 3 juillet 2014, le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) a formulé des observations aux projets précités. La synthèse n° 148659 de la Centrale des autorisations CAMAC (ci-après: la "synthèse CAMAC"), du 17 juillet 2014, fait état du préavis négatif du SIPAL, libellé dans les termes suivants:

*"Dans le cadre de l'examen préalable de la révision du plan général d'affectation de la Commune de Concise du 16 septembre 2010 et à nouveau dans l'examen préalable complémentaire du 26 août 2013, la Section monuments et sites a formulé la demande de modifier l'affectation de ce secteur actuellement en zone de périphérie du village ancien, en raison des objectifs de sauvegarde de l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) qui considère Concise comme un site bâti d'importance nationale et qui reconnaît au secteur de Clos Marcand une signification prépondérante pour le site construit en tant qu'espace libre ou agricole.*

*Le préavis de 2012 concluait comme suit: "En résumé, ce secteur ne devrait pas être affecté à la construction. Le rapport d'aménagement précédent indiquait d'ailleurs que ce secteur serait difficile à construire. En raison de la forte pente et des accès à créer depuis la rue (DP27) l'implantation de constructions à cet endroit porterait atteinte à un secteur dont l'ISOS demande le maintien en tant qu'espace libre, à la silhouette du village, à l'homogénéité du bâti du village ancien, ainsi qu'aux murs qui bordent la parcelle n° 254 [ndr: la parcelle 254 a fait l'objet d'un fractionnement en 2013 pour créer les parcelles 1960, 1961 et 254], constituant la substance de la voie de communication historique d'importance régionale VD 1065.*

*En conséquence, la Section monuments et sites demande que le secteur de "Clos Marcand" soit rendu aux zones agricoles, hormis les parcelles 255 et 256, déjà bâties, qui devraient être affectées en zone du village ancien."*

Dans ses observations du 3 juillet 2014, le SIPAL demandait à la Municipalité de faire application de l'art. 77 LATC pour le secteur de Clos Marcand.

Le 10 juillet 2014, Patrimoine Suisse, section vaudoise, a également transmis à la Municipalité des observations. Elle faisait valoir que les bâtiments projetés étaient prévus dans une zone très sensible du village de Concise figurant dans les sites ISOS d'importance nationale. Dans la mesure où la Commune était en train de revoir son plan d'affectation, il lui paraissait nécessaire d'attendre les "conclusions de cette étude" avant de rendre une décision. Elle relevait également les caractéristiques particulières de la ruelle du Pavé, avec ses murs anciens, qui devaient selon elle être conservés.

Suite aux oppositions reçues contre les projets précités, le Réseau intercommunal de bureaux techniques (Ribt) a rendu à l'attention de la Municipalité un rapport du 25 juillet 2014, dans lequel il relevait les éléments suivants:

*" Art 22 RCPEPC Distance limite et alignement:*

*...A ce défaut, ils doivent être construits en ordre non contigu, soit de manière que leur façade soit distante de 6 m. au moins de la limite de la propriété voisine ou du domaine public, à défaut d'alignement. Cette distance est doublée entre les bâtiments sis sur une même propriété...*

*Les 6 mètres sont respectés aux limites des propriétés voisines.*

*Sur le plan d'extension fixant les limites des constructions du 03.09.1980, l'alignement sur les 2 parcelles est figuré, en orange avec une cotation à 10 m à l'axe du chemin, correspondant à l'art 72 de l'ancienne loi sur les routes. Cependant, dès le 10.10.1991, c'est l'art 36 de la nouvelle loi qui est applicable, et en particulier [l'] alinéa c qui stipule pour les autres routes cantonales secondaires, les routes de berges et les routes communales de 2e classe, 10 mètres hors des localités et 7 mètres à l'intérieur des localités;*

*Les projets sont conformes à la distance aux limites et aux alignements.*

*Art 22 RCPEPC COS:*

*... En ordre non contigu, la surface bâtie des constructions n'ayant pas un caractère agricole ne peut excéder le 1/6 de la surface totale de la parcelle...*

*Les 2 immeubles n'excèdent pas le 1/6 de la surface de la parcelle.*

*Selon l'art 61 RCPEPC, les dépendances visées par l'art 73 RCPEPC, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface bâtie pour autant que la surface n'excède pas la moitié de celle du bâtiment principal. Les couverts ne sont donc pas pris en compte dans le calcul de la surface bâtie.*

*Les projets sont conformes au COS.*

*• Art 24 RCPEPC Hauteur et nombre de niveau.*

*La hauteur à la corniche ne doit pas dépasser 7 m.*

*Le nombre des niveaux autorisés est de deux, rez-de-chaussée compris; les combles habitables comptent pour un étage.*

*La hauteur à la corniche ou au faite, selon l'art 62 RCPEPC, est mesurée au milieu de la façade aval, à partir de la cote moyenne du sol naturel.*

*Il serait utile à ce stade que les altitudes du terrain naturel soient confirmées par un géomètre officiel.*

*Le projet sur la parcelle 1961 est conforme.*

*Le projet sur la parcelle 1960 à [recte: a] deux corps de bâtiment avec deux toitures. De ce fait, il semble logique que chaque toiture soit mesurée indépendamment. Dans le cas contraire, la partie du bâtiment Nord devrait être rabaissée de 1,40 m pour être au même niveau que la corniche de la partie Sud du bâtiment.*

*• Pour l'interprétation de l'article 24 RCPEPC sur le nombre de niveau, je vous laisse le soin de vous référer à l'avis de droit que vous a ou aura fourni votre avocat.*

*• Je conseille vivement à la municipalité d'appliquer l'article 3 RCPEPC et de soumettre le projet à la commission consultative en matière d'urbanisme pour leur rapport, notamment pour l'application de l'art 77 LATC qui est demandé par les opposants."*

Le 4 septembre 2014, les propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 1960 et 1961 se sont déterminés, sous la plume de leur avocat, sur les oppositions.

D. Par décision unique du 9 octobre 2014, la Municipalité a levé les oppositions et elle a délivré les permis préalables d'implantation des deux bâtiments projetés sur les deux parcelles n<sup>os</sup> 1960 et 1961.

E. Sous la plume de leur conseil commun, Florence Zanetti, Eric Dagon, Fernando Herrero, Henri Cousin, Serge Moulin, Marc-Antoine Reymond et Pierre-Alain Ortlieb ont recouru, le 12 novembre 2014, contre cette décision devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal. Ils concluent, sous suite de frais et dépens, à l'admission de leur recours et à la réforme de la décision attaquée en ce sens que l'autorisation préalable d'implantation sur les parcelles n<sup>os</sup> 1960 et 1961 est rejetée. Subsidièrement, ils concluent à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à la Municipalité pour nouvelle décision.

Le recours a été enregistré sous deux causes distinctes, à savoir la cause AC.2014.0389 relative au projet sur la parcelle n° 1960 et la cause AC.2014.390 relative au projet sur la parcelle n° 1961. Les causes ont été jointes, pour instruction et jugement, le 24 février 2015.

Par un seul acte du 31 décembre 2014, les propriétaires, soit Michel et Anne-Françoise Brun, d'une part, et Steuerwald & Partner AG d'autre part, se sont déterminés sur le recours, par l'intermédiaire de leur conseil commun. Ils concluent à son rejet et à la confirmation de la décision attaquée, avec dépens.

Le 11 février 2015, la Municipalité, par son conseil, s'est également déterminée, dans un seul acte, sur le recours. Elle conclut à son rejet, sous suite de frais et dépens.

Les recourants ont répliqué le 7 avril 2015.

F. Le Tribunal a tenu audience le 5 mai 2015. A cette occasion, il a procédé à une visite locale en présence des parties qui ont été entendues dans leurs explications. Un compte-rendu de cette audience a été dressé, dont il convient d'extraire les passages suivants:

*"Les recourants confirment qu'ils sont propriétaires d'immeubles situés le long du chemin Le Pavé.*

*Le Tribunal et les parties procèdent à la visite des parcelles n° 1960 et 1961. Ces parcelles sont actuellement en nature de pré-champs. Elles sont séparées en partie par les parcelles n° 255 et 256 sur lesquelles sont construits deux bâtiments contigus.*

*La parcelle n° 1961 est contiguë, au Nord, à la parcelle n° 256, sur laquelle se trouve un bâtiment d'habitation n° ECA 67. La limite de propriété de la parcelle n° 1961 longe partiellement ce bâtiment.*

*Me Graf relève que les bâtiments existants environnants sont implantés en front de rue alors que le bâtiment projeté sur la parcelle n° 1961 sera situé largement en retrait du chemin Le Pavé, ce qui pose selon lui des problèmes d'intégration.*

*Me Nicole répond que les bâtiments existants sont construits en bordure de la voie publique et qu'il ne serait pas possible de construire actuellement un bâtiment avec la même implantation vu la limite des constructions pour les parcelles concernées.*

*Les parties se rendent ensuite sur la parcelle n° 1960. La limite de propriété de cette parcelle jouxte à l'Ouest le chemin Le Pavé dont elle est séparée par un mur. A cet endroit, elle borde ce chemin par un mur de plus d'un mètre de haut, de sorte que la parcelle surplombe ce chemin. A l'Est, la parcelle est en pente.*

*Le Tribunal constate que les bâtiments environnants ont tous un certain volume.*

*Me Nicole précise qu'il n'y a pas parmi ceux-ci de bâtiments cotés en note 3 au recensement architectural de la Commune de Concise.*

*Le Tribunal et les parties remontent ensuite le chemin Le Pavé.*

*Me Graf attire l'attention du Tribunal sur la vue sur le lac et les vignes, depuis le chemin Le Pavé, à la hauteur de la parcelle n° 1960. Il précise que ce chemin est situé sur le tracé du sentier du cerf.*

*La Syndique explique que le sentier du cerf est un chemin touristique qui traverse l'ancien village de Concise et qu'il passe effectivement par le chemin Le Pavé.*

*Les recourants signalent que toutes les entrées des bâtiments existants le long du chemin Le Pavé donnent sur la rue, ce qui ne sera pas le cas des bâtiments projetés. Ils estiment que les bâtiments projetés créeront une impression de goulet depuis ce chemin.*

*Le Tribunal et les parties s'arrêtent ensuite à hauteur du bâtiment n° ECA 516, propriété de M. Reymond. Il est prévu en amont de ce bâtiment, à compter du lampadaire, de démolir une partie du mur qui sépare le chemin de la parcelle n° 1960 pour créer un accès aux véhicules.*

*Le recourant Reymond explique que la terre entourant son bâtiment régule la température dans ce dernier, ce qui ne sera plus le cas en cas de réalisation de la voie d'accès projetée.*

*Un recourant relève que le bâtiment n° 67 date du XVIIe siècle.*

*Me Nicole relève qu'il n'est pas possible de construire un bâtiment sur la parcelle n° 1960 qui serait contigu au bâtiment n° ECA 516, vu l'implantation de ce dernier sur la limite des constructions. Quant*

au bâtiment contigu n° 67, il dispose de toutes ses ouvertures (terrasses et balcons) sur la façade Sud. La construction d'un bâtiment contigu, sur la parcelle n° 1961 obstruerait complètement tout dégagement depuis cette façade, ce qui ne paraît pas être dans l'intérêt des recourants, propriétaires de ce bâtiment.

Me Graf répond qu'il ne s'agit pas de l'argument principal des recourants pour s'opposer au projet.

Il est constaté la présence de constructions nouvelles, à l'Ouest du chemin Le Pavé. La Syndique confirme qu'elles se trouvent également dans la zone de la périphérie du village ancien.

Les parties n'ont pas d'autres éléments à faire constater sur place.

L'audience est suspendue, elle reprend quelques minutes plus tard dans une salle mise à disposition par la Municipalité.

La Syndique donne des informations sur le document produit par Me Brandt, le 4 mai 2015 intitulé "validation du périmètre de centre local" qui concerne la candidature de la Commune de Concise pour être reconnue comme centre local. Elle indique que la Municipalité a remis la version finale de ce document au Service du développement territorial (ci-après: le SDT) en février ou mars de cette année et qu'elle a obtenu son accord de principe, moyennant l'accord des autres communes concernées. La reconnaissance en tant que centre local peut notamment avoir des répercussions positives en termes de densification.

Me Brandt relève que l'intention de la Commune a toujours été de maintenir les parcelles n° 1960 et 1961 en zone constructible, ce que confirme le document produit.

Me Graf confirme qu'il a reçu une copie de ce document. Il demande à la Municipalité de préciser la remarque figurant en p. 3 dudit document relative au tracé du centre local proposé par le SDT. Il souhaite savoir s'il est exact que le SDT, tout comme le SIPAL, souhaite le déclassement des parcelles n° 1960 et 1961.

La Syndique confirme que le SIPAL souhaite le déclassement de ces parcelles. Elle ne peut confirmer la position du SDT; des discussions sont en cours avec ce service. Elle conteste que la zone constructible dans le périmètre du centre, dont feraient partie les parcelles concernées, soit surdimensionnée. Le surdimensionnement concernerait le hameau de Raisse.

Interrogée au sujet de la procédure de planification en cours, elle expose que le nouveau PGA est en phase de finalisation et sera remis pour examen préalable au SDT, idéalement d'ici au 15 mai 2015. Le projet de règlement n'a pas encore été adopté par le Conseil communal. Il est en consultation interne.

La présidente constate que la Municipalité n'a pas produit le plan de zones en vigueur. Celle-ci est invitée à produire ce plan, ainsi que le dossier de la procédure de la planification en cours.

La Syndique confirme également que l'autorisation préalable d'implantation n'a pas été délivrée.

Le Tribunal aborde ensuite la question de la limite des constructions pour les parcelles concernées.

La Municipalité produit le plan d'extension fixant la limite des constructions approuvé par le Conseil d'Etat le 3 septembre 1980. La Syndique confirme que ce plan est toujours en vigueur. Elle explique que l'annotation en rouge relative à l'art. 36 de la loi sur les routes figurant dans le cartouche du plan a été ajoutée postérieurement à l'entrée en vigueur du plan. Elle a une portée informative. Me Brandt maintient que le renvoi à la LRou pour la limite des constructions applicable aux parcelles concernées est un renvoi dynamique. Me Graf le conteste.

La Municipalité est ensuite interrogée sur les éventuelles vérifications entreprises concernant les altitudes du terrain naturel. Le dossier comporte en effet un rapport du bureau technique intercommunal du 25 juillet 2014 qui mentionne qu'il serait utile de confirmer ces altitudes par un géomètre officiel. M. Castro, auteur dudit rapport, indique qu'il n'a pas vérifié les altitudes du terrain naturel mentionnées sur les plans d'architecte après la rédaction de son rapport car les cotes de références du géomètre officiel n'ont pas été produites par la constructrice.

Me Graf expose que les recourants ont des sérieux doutes sur la hauteur réglementaire du projet. Il signale que le niveau du rez de chaussée des bâtiments projetés serait sensiblement plus haut que ceux des bâtiments existants environnants.

Le représentant de la constructrice explique que les altitudes du terrain naturel mentionnées dans les plans mis à l'enquête publique ont été reprises d'un relevé établi par un géomètre officiel. Il produit deux copies de ce relevé, à des échelles différentes.

La Municipalité est interrogée sur la manière dont le terrain naturel moyen (TN moyen) doit être calculé.

M. Castro répond que c'est l'art. 62 RPE qui s'applique.

Me Nicole précise que le règlement communal de Concise ne prévoit pas une méthode spécifique de calcul du TN moyen, contrairement à d'autres règlements.

La Syndique précise que la Municipalité n'a pas remis en cause les cotes du TN moyen figurant sur les plans d'architecte.

Sur question du juge assesseur, M. Steuerwald indique que le couvert sur la parcelle n°1961 sera semi-enterré (cf. plan de coupe d-d du bâtiment projeté sur la parcelle n° 1961).

Me Nicole précise qu'il n'est pas ou peu prévu de mouvements de terre, sauf pour l'accès au garage souterrain sur la parcelle n° 1960. Il explique que le terrain naturel dans la partie ouest de la parcelle n° 1960 se trouve à la hauteur du mur; il en résulte que le bâtiment projeté sera surélevé par rapport au chemin Le Pavé.

Me Graf indique également regretter que la Municipalité ait autorisé l'enlèvement des gabarits qui auraient permis de se rendre compte du volume et de l'impact réel des bâtiments projetés. La Syndique répond que dès qu'elle a été informée par la constructrice qu'elle souhaitait enlever les gabarits, elle a appelé M. Steuerwald afin qu'ils soient maintenus mais ils avaient déjà été démontés. M. Steuerwald rappelle que dans le cas présent les gabarits sont restés en place du 30 juin au 12 novembre 2014, ce qui dépasse largement la durée moyenne qui est limitée à l'enquête publique, soit 30 jours.

Sur la question des combles, Me Brandt relève qu'un avant-projet prévoyait des ouvertures dans les combles et qu'elles ont été supprimées, sur demande de la Municipalité. Il renvoie à un arrêt du Tribunal cantonal relatif à cette problématique qui concerne également la Commune de Concise, et dans lequel le Tribunal avait rappelé qu'il n'y a pas lieu d'interdire préventivement des combles pour le seul motif qu'ils seraient susceptibles d'être habitables (référence AC.2011.0236 du 29 mai 2012).

Me Graf répond qu'il s'agit de volumes inutilisables qui ne présentent pas d'intérêt digne de protection, qui nuiraient à l'intégration du bâtiment et qui porteraient atteinte au site. Il relève que dans l'arrêt cantonal précité, le bâtiment n'avait pas la même configuration ni le même impact que dans le cas présent.

M. Steuerwald signale qu'il ne s'agit pas de volumes inutilisables même s'ils ne sont pas habitables et que la hauteur des combles est également liée aux exigences réglementaires relatives à la pente du toit.

Sur la problématique du coefficient d'occupation du sol soulevée par les recourants dans leurs déterminations complémentaires du 31 mars 2015, Me Nicole déclare que les propriétaires sont prêts à ramener les balcons litigieux à 1.5 m de saillie, compte tenu de la jurisprudence du Tribunal cantonal rendue sur cette question. Me Graf en prend acte.

La question de l'intégration et de l'esthétique des bâtiments projetés est ensuite abordée.

La Municipalité est interrogée sur la mise en œuvre de la Commission consultative sur la base de l'art. 3 RPE. La Syndique répond que cette Commission a été créée le 27 octobre 2014, seulement. Avant, il n'y en avait jamais eu.

Me Graf souhaite savoir quelles démarches ont été entreprises par la Municipalité pour s'assurer de l'intégration de ce projet. La Syndique répond que la Municipalité s'est souciée de cette question. Elle a eu de nombreux échanges avec la constructrice. Le bureau intercommunal technique a également suivi le projet avec la constructrice. Elle rappelle que le projet a été modifié sur la question des ouvertures dans les combles suite à sa demande. La Municipalité s'est déclarée satisfaite du projet proposé.

Me Brandt admet qu'il y a une belle vue depuis le chemin Le Pavé, à la hauteur des parcelles concernées mais il rappelle que les bâtiments environnants n'ont pas d'intérêt objectivé par le service cantonal, aucun n'ayant obtenu une note supérieure à 4. Selon lui, la fiche ISOS relative à Concise ne demande pas que les parcelles concernées soient inconstructibles.

Me Nicole rappelle que le volume des bâtiments projetés est réglementaire. Il estime qu'il convient ici d'appliquer l'art. 1 al. 2 let. b LAT, relatif aux exigences de créer un milieu bâti compact et non l'art. 15 LAT.

Me Graf maintient que le bâtiment ne s'intègre pas au site ni par sa forme, ni par son volume, ni par son implantation. Il fait valoir que les circonstances ont fondamentalement changé depuis l'adoption de la planification actuelle. La zone à bâtir pour la Commune de Concise serait manifestement surdimensionnée, contrairement à ce qu'indique la Municipalité et la situation particulière des parcelles justifierait leur déclassement, conformément aux recommandations du SIPAL. Il maintient les réquisitions de pièces formulées dans ses déterminations complémentaires."

La Municipalité et les recourants n'ont pas formulé de remarques sur le procès-verbal d'inspection.

Les propriétaires ont indiqué qu'ils n'avaient pas de remarques particulières à formuler sur le procès-verbal d'inspection. Leur avocat a rectifié les explications relatives au calcul du TN moyen, telles que consignées en page 3 du procès-verbal d'audience. Il a indiqué que le règlement communal prévoyait un calcul de la hauteur des constructions uniquement par rapport au terrain naturel, et non également par rapport aux terrains aménagés en déblais, comme c'est le cas dans plusieurs autres règlements.

Le 5 juin 2015, la Municipalité a produit plusieurs documents, soit l'original du plan des zones ainsi que le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions; un document intitulé "validation du périmètre de centre local", daté du 1<sup>er</sup> juin 2015; elle relevait par ailleurs que la Commune de Provence avait également accepté la reconnaissance du statut de centre local pour la Commune de Concise. Partant, toutes les communes du bassin de vie de Concise avaient accepté la reconnaissance de ce statut, ce qui avait une incidence sur la question des réserves des droits à bâtir.

Les recourants se sont déterminés le 8 juin 2015 en demandant que la Municipalité produise la totalité du dossier relatif à la révision de la planification en cours.

La Municipalité s'est encore déterminée le 2 juillet 2015. Elle a produit une prise de position de la Cheffe du Département du territoire et de l'environnement (ci-après: le DTE) du 22 juin 2015 accordant à la Commune de Concise le statut de centre local, en précisant que le tracé définitif du périmètre du centre devrait être défini avec le Service du développement territorial (ci-après: le SDT). La Municipalité a précisé que si le tracé définitif de ce périmètre reste à définir, *"il est en tous les cas acquis que ce périmètre comprend les parcelles du Clos Marcand, ici litigieuses"*.

Les recourants se sont déterminés le 7 juillet 2015.

G. Le Tribunal a ensuite statué.

Les arguments des parties seront repris, ci-après, dans la mesure utile.

#### **Considérant en droit:**

1. Les recourants font grief à la Municipalité de ne pas avoir appliqué l'art. 77 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), compte tenu de la révision de la planification qui est en cours. Les parcelles litigieuses devraient rester libres de toute construction en application des art. 15 et 38a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), dès lors que la Commune de Concise comporterait des zones à bâtir largement surdimensionnées.

a) La nouvelle du 15 juin 2012 révisant la LAT, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 (RO 2014 p. 899 ss) a en particulier modifié l'art. 15 LAT. Celui-ci prévoit désormais que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1) et que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2). La nouvelle a également introduit un nouvel art. 8a LAT selon lequel, dans le domaine de l'urbanisation, le plan directeur cantonal définit notamment la manière d'assurer la conformité des zones à bâtir aux conditions de l'art. 15 (al. 1 let. d). Enfin, la nouvelle du 15 juin 2012 a prévu une disposition

transitoire à l'art. 38a LAT. Celle-ci impose aux cantons d'adapter leurs plans directeurs à l'art. 8a al. 1 LAT précité dans les cinq ans (à savoir jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2019) (al. 1) et ajoute que jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné (al. 2) (voir aussi art. 5a al. 4 et 52a de l'ordonnance du Conseil fédéral du 2 avril 2014 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai suivant).

Selon l'art. 77 LATC, le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi, aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Le refus du permis de construire sur la base de l'art. 77 LATC s'apparente à une mesure provisionnelle qui doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière (TF 1C\_197/2009 du 28 août 2009 consid. 5.1). Comme d'autres restrictions à la garantie de la propriété, une telle mesure doit reposer sur l'intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. L'art. 77 LATC n'est pas une disposition impérative. Elle confère seulement à la municipalité la faculté de refuser le permis de construire (AC.2014.0377 du 10 juin 2015 consid. 7; AC.2008.0324 du 15 novembre 2008 consid. 2c; AC.2008.0137 du 9 mars 2009 consid. 2).

b) En l'espèce, une révision de la planification communale est en cours et, à la connaissance du Tribunal, n'a pas encore abouti à ce jour. Selon l'état des réserves en zone d'habitation et mixte de la Commune de Concise, celles-ci sont surdimensionnées. Il n'en demeure pas moins que les parcelles litigieuses sont actuellement sises en zone constructible. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de préciser que, dans un tel cas de figure il est vraisemblable que la commune devra procéder à un dézonage ou à la création de zones réservées. Il n'y a toutefois pas lieu de présumer des choix à venir du planificateur communal quant à l'identification des surfaces qui pourraient être déclassées. Cette question relève exclusivement de la procédure de planification et n'a pas sa place dans la procédure de permis de construire (AC.2014.0013 du 2 novembre 2015 consid. 3). La modification de la LAT du 15 juin 2012 ne remet a priori pas en cause le droit des propriétaires d'obtenir un permis de construire pour un projet conforme à un plan en vigueur (cf. notamment AC.2014.0314 du 4 septembre 2015). Il n'y a donc pas lieu d'examiner ici plus précisément l'état d'avancement de la procédure de planification en cours, ni les conséquences d'un éventuel surdimensionnement de la zone à bâtir, pour la Commune de Concise, sur la nouvelle planification. Il n'y a également pas lieu de remettre en question le caractère constructible des parcelles concernées, situées dans une zone à bâtir du village de Concise, au stade de la procédure litigieuse d'autorisations préalables d'implantation. Compte tenu du caractère facultatif de l'art. 77 LATC, la Municipalité était fondée à renoncer à appliquer cette disposition dans le cas présent.

Ce grief est rejeté.

2. Les recourants font grief au projet sur la parcelle n° 1960 de ne pas respecter la distance à la route.

a) L'art. 58 RPE a la teneur suivante:

*"Les distances entre bâtiments et l'axe de la chaussée publique, statuées par l'art. 72 de la loi du 25 mai 1967 (recte: 1964) sur les routes font règle; les plans d'alignement, d'extension et de quartier fixant la limite des constructions demeurent réservés."*

L'art. 72 de l'ancienne loi du 25 mai 1964 sur les routes (aLR), auquel l'art 58 RPE renvoie, avait la teneur suivante:

*"Les distances minima à observer lors de la construction, reconstruction, de la transformation ou de la surélévation de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, sont les suivantes:*

*[...]*

*10 mètres pour les routes cantonales secondaires de 2ème ou 3ème classe et les routes communales de 2ème classe;*

*[...]*

*La distance est calculée par rapport à l'axe de la route.*

*[...]*

*Les plans d'extension et de quartier fixant la limite des constructions, régulièrement approuvés par le Conseil d'Etat, demeurent en outre réservés."*

Cette loi a été abrogée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 1992 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou; RSV 725.01; voir à cet égard l'art. 64 al. 1 LRou). La limite des constructions est désormais fixée à l'art. 36 LRou qui remplace l'ancien art. 72 aLR. L'art. 36 LRou prévoit ce qui suit:

*"1 A défaut de plan fixant la limite des constructions et sous réserve de l'alinéa 4, les distances minima à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, sont les suivantes:*

*a. pour les routes cantonales principales de 1re classe, 18 mètres hors des localités et 15 mètres à l'intérieur des localités;*

*b. pour les routes cantonales principales de 2e classe et secondaires à fort trafic, ainsi que pour les routes communales de 1re classe, 13 mètres hors des localités et 10 mètres à l'intérieur des localités;*

*c. pour les autres routes cantonales secondaires, les routes de berges et les routes communales de 2e classe, 10 mètres hors des localités et 7 mètres à l'intérieur des localités;*

*d. pour les routes communales de 3e classe, 5 mètres à l'extérieur, comme à l'intérieur des localités, sauf en ce qui concerne les sentiers et les servitudes de passage public.*

*2 La distance est calculée par rapport à l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales.*

*[...]"*

b) En l'espèce, la Commune de Concise a adopté, conformément à l'art. 58 RPE, un plan d'extension fixant la limite des constructions, qui a été approuvé par le Conseil d'Etat le 3 septembre 1980. Ce plan fixe deux sortes de limite soit une "nouvelle" figurée en rose et une limite en orange dite "légale" qui fait référence à l'art. 72 aLR. Une annotation a été ajoutée en rouge sur le cartouche du plan avec la mention suivante: "dès le 10 décembre 1991, art. 36 de la loi sur les routes". La Municipalité a expliqué, lors de l'audience du 5 mai 2015, que cette inscription avait été ajoutée postérieurement à l'entrée en vigueur du plan d'extension précité et qu'elle avait une portée informative. Selon ce plan, la limite des constructions pour les parcelles n<sup>os</sup> 1960 et 1961 (qui correspondent à l'ancienne parcelle n° 254 sur ce plan) est une limite dite légale (figurée en orange sur le plan).

c) Le chemin Le Pavé, qui borde à l'Ouest les parcelles n<sup>os</sup> 1960 et 1961, est une route communale de 2<sup>e</sup> classe. Les recourants soutiennent que le plan d'extension fixant la limite des constructions précité prévoit un renvoi "statique" à l'art. 72 aLR. Cette disposition serait donc seule applicable. Dans cette mesure, la limite des constructions serait de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée et elle ne serait dès lors pas respectée pour le bâtiment prévu sur la parcelle n° 1960 qui se trouve à 7 m de l'axe de la route. La Municipalité fait valoir que cette limite, dès lors qu'elle renvoie à la loi sur les routes, implique de se référer à la loi actuellement en vigueur (renvoi dynamique). Il conviendrait ainsi d'appliquer l'art. 36 al. 1 let. c LRou précité, qui fixe une limite des constructions

de 7 m pour les routes communales de 2<sup>e</sup> classe. La limite prévue, soit la limite légale, auquel renvoie le plan d'extension précité, serait ainsi respectée pour les deux projets.

d) Dans sa jurisprudence, le Tribunal cantonal a déjà eu à juger de la situation dans laquelle un plan d'extension sur les limites des constructions communal renvoyait explicitement à l'ancienne loi sur les routes (AC.2009.0235 du 3 juin 2010 consid. 4). Dans cette affaire, la parcelle litigieuse était régie par un plan de 1971 fixant les limites des constructions selon deux types de limites: une limite dite "nouvelle" figurée en carmin et une limite dite "légale", en conformité des dispositions de l'article 72 de la loi sur les routes, figurée en orange. Le Tribunal avait considéré, au vu des circonstances d'espèce, que l'intention à l'époque de l'adoption du plan était de fixer des limites des constructions là où l'application des limites légales posait problème et de reproduire pour le reste, à titre informatif, les limites prévues par la loi (limite dite "légale" figurée en orange). Le Tribunal en avait déduit que, pour les limites "légales", l'intention municipale était de maintenir l'application de la loi sur les routes. Dans ces conditions, il apparaissait cohérent selon lui d'appliquer les limites de la loi sur les routes en vigueur au moment des faits (soit l'art. 36 LRou). Selon le Tribunal, cette appréciation pouvait également trouver un ancrage dans le principe repris à plusieurs reprises dans la jurisprudence selon laquelle lorsqu'une collectivité publique renvoie dans un acte législatif de son ressort à une norme de rang supérieur qu'elle n'a pas la compétence de modifier, ce renvoi ne peut avoir pour conséquence de figer la norme en question dans sa teneur du moment (voir à cet égard les arrêts du Tribunal administratif suivants: AC.1993.0307 du 26 novembre 1993; AC.1993.0156 du 26 septembre 1994; AC.1996.262 du 14 juin 1997 et AC.1999.0128 du 18 janvier 2000). Dans la cause AC.2009.0235 précitée, le Tribunal avait estimé que ce principe pouvait s'appliquer par analogie pour un plan fixant les limites des constructions qui n'était pas, à strictement parler, un acte législatif (consid. 4).

e) En l'espèce, le plan d'extension fixant la limite des constructions de la Commune de Concise est similaire au plan d'extension en cause dans l'arrêt AC.2009.0235 précité, en ce sens qu'il prévoit également deux types de limites des constructions: une limite dite "nouvelle" et une limite dite "légale" qui renvoie à l'art. 72 aLR, en vigueur à l'époque où il avait été adopté par le Conseil communal. Dans la mesure où ce plan d'extension prévoit pour les parcelles concernées, une limite "légale", on peut admettre sur la base de la jurisprudence précitée qu'il renvoie aux dispositions en vigueur au moment de l'octroi des autorisations préalables d'implantation litigieuses et non aux dispositions en vigueur à l'époque où ce plan a été adopté, soit il y a plus de 35 ans, et qui ont été abrogées depuis lors. La référence à la loi sur les routes doit ainsi se comprendre comme un renvoi dynamique, de sorte qu'il y a lieu de confirmer l'appréciation de la Municipalité selon laquelle la distance à respecter en l'occurrence est de 7 m, conformément à l'art. 36 LRou.

f) Pour le surplus les recourants ne contestent pas, à juste titre, que la distance entre les bâtiments projetés et le chemin Le Pavé respecte la distance de 7 m par rapport à l'axe de la chaussée (cf. art. 36 al. 1 let. c et 2 LRou) selon les plans de situation des 22 et 24 avril 2014.

Le grief des recourants relatif à la distance du bâtiment projeté par rapport à la route est rejeté.

3. Les recourants font grief aux bâtiments projetés de ne pas respecter l'art. 22 RPE qui règle l'ordre contigu et la distance entre bâtiments.

a) Cette disposition prévoit ce qui suit:

"Art. 22

*Les bâtiments nouveaux doivent être implantés en ordre contigu partout où cet ordre est observé sur les parcelles immédiatement voisines.*

*A ce défaut, ils doivent être construits en ordre non contigu, soit de manière que leur façade soit distante de 6m. au moins de la limite de la propriété voisine ou du domaine public, à défaut d'alignement. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.*

*En ordre non contigu, la surface bâtie des constructions n'ayant pas un caractère agricole ne peut excéder le 1/6 de la surface totale de la parcelle."*

L'ordre contigu se caractérise le plus souvent par l'implantation sur un alignement d'immeubles adjacents élevés en limite de propriété et séparés par un mur mitoyen (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, 2001, n° 887 p. 387; Alexander Ruch, *Öffentlichrechtliche Anforderungen an das Bauprojekt*, in: *Beraten und Prozessieren in Bausachen*, 1998, p. 258; Haller/Karlen, *Raumplanungs- und Baurecht nach dem Recht des Bundes und des Kantons Zürich*, 1992, n° 670 p. 157; Jean-Luc Marti, *Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois*, thèse Lausanne, 1988, p. 41; Peter Dilger, *Raumplanungsrecht der Schweiz, Handbuch für die Baurechts- und Verwaltungspraxis*, 1982, n° 101 p. 59). L'ordre contigu peut cependant être défini d'une autre manière dans les communes qui disposent d'un plan de limites des constructions. On peut prévoir des périmètres qui délimitent des zones d'implantation, à l'intérieur desquelles les bâtiments doivent s'implanter en ordre contigu (TF 1C\_373/2008 du 13 janvier 2009 consid. 2.2). En général, l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (voir notamment arrêts AC.2007.0190 du 27 juin 2008; AC.1990.7510 du 26 mars 1992 publié in RDAF 1992 p. 482 ss et les références citées; voir également Jean-Luc Marti, op. cit., p. 41). Obligatoire, l'ordre contigu est utilisé pour renforcer l'effet urbanistique de la rue (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, op. cit., p. 387).

b) L'art. 22 RPE précité limite l'obligation de construire en ordre contigu dans le cas où cet ordre est observé sur les parcelles immédiatement voisines. En l'occurrence, l'ordre contigu n'est réalisé que partiellement sur les parcelles directement voisines des parcelles n<sup>os</sup> 1960 et 1961. Seuls les bâtiments existants, sis sur les parcelles n<sup>os</sup> 255 et 256, sont contigus. En revanche la parcelle n° 253, qui est adjacente au Nord à la parcelle n° 1960 n'est pas construite en ordre contigu. Le bâtiment sis sur la parcelle n° 261, adjacente au Sud à la parcelle n° 1961, n'est pas non plus contigu au bâtiment existant sur la parcelle n° 260. L'ordre contigu n'est donc pas réalisé sur toutes les parcelles adjacentes à celles des propriétaires.

En outre, les bâtiments environnants, y compris ceux construits sur les parcelles n<sup>os</sup> 255 et 256, sont implantés en front de rue. Ces bâtiments empiètent donc sur la limite des constructions résultant du plan d'extension fixant la limite des constructions précité. Or, les bâtiments projetés sur les parcelles litigieuses devront respecter la limite des constructions de 7 m par rapport à la route résultant du plan d'extension précité. Dans ces conditions, les possibilités de maintenir un ordre contigu entre le bâtiment prévu sur la parcelle n° 1960 et le bâtiment sis sur la parcelle n° 255 sont limitées. Le bâtiment projeté ne pourrait en effet être accolé que partiellement à la façade Nord du bâtiment existant sis sur la parcelle n° 255 construite en retrait de la limite des constructions (voir le plan de situation du 22 avril 2014). Pour le bâtiment projeté sur la parcelle n° 1961, il n'apparaît pas possible de construire dans l'ordre contigu avec le bâtiment existant sis sur la parcelle n° 256. D'une part, seule une petite partie en décrochement de la façade Sud de ce bâtiment est construite sur la limite de propriété avec la parcelle n° 1961 (voir le plan de situation du 24 avril 2014). D'autre part, ce bâtiment dispose de nombreuses ouvertures, terrasse et balcons en façade Sud.

c) Tout bien pesé, l'appréciation de la Municipalité selon laquelle la configuration des parcelles, immédiatement voisines aux parcelles n<sup>os</sup> 1960 et 1961, n'impose pas l'obligation de construire en ordre contigu, dans la mesure notamment où toutes les parcelles immédiatement voisines de celles-ci ne sont pas construites dans cet ordre, n'est pas critiquable. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'examiner si la Municipalité pouvait, le cas échéant, octroyer une dérogation à l'ordre contigu sur la base de l'art. 55 let. a RPE, comme mentionnée dans ses écritures.

Ce grief est donc rejeté.

4. Les recourants font valoir que le bâtiment projeté sur la parcelle n° 1960 comporte deux corps de bâtiment distincts qui devraient respecter, selon eux, la distance de 12 m entre bâtiments sur la même parcelle prévue à l'art. 22 al. 2 RPE précité.

a) Selon l'art 22 al. 2 RPE précité, les bâtiments en ordre non contigu, sont construits de telle manière que leur façade soit distante de 6 m au moins de la limite de la propriété voisine ou du domaine public, à défaut d'alignement. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

Selon la jurisprudence, la réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel. Elle a pour but notamment d'éviter que les habitants de biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également un minimum de tranquillité aux habitants (RDAF 2008 I 246, n°42; RDAF 2007 I 121, n°24).

La jurisprudence a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Elle se base pour ce faire sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances (AC.2012.0270 du 27 mai 2013; AC.2012.0288 du 13 mars 2013 consid. 2a; AC.2011.0224 du 24 septembre 2012 consid. 2a; AC.2010.0277 du 30 mai 2012 consid. 2b, et les références citées).

b) Les recourants soutiennent que le bâtiment projeté sur la parcelle n° 1960 comporte deux corps de bâtiment bien distincts qui seraient reliés artificiellement par une cage d'escalier. Ils estiment que chaque corps présente quatre façades et des orientations différentes et qu'il dispose de son propre toit de hauteur différente. La Municipalité ne conteste pas que ce bâtiment est formé de deux corps de bâtiment; elle estime toutefois qu'ils forment une unité. Elle relève en particulier le fait qu'il est prévu une entrée, des locaux techniques, des caves et un parking au sous-sol, qui sont communs à tous les appartements.

c) Il y a lieu de relever d'emblée que les griefs des recourants relatifs au nombre de bâtiments portent exclusivement sur le bâtiment projeté sur la parcelle n° 1960, à l'exclusion de celui qui est prévu sur la parcelle n° 1961.

Cela étant, s'agissant du bâtiment projeté sur la parcelle n° 1960, on peut admettre avec la Municipalité qu'il présente deux corps de bâtiment accolés l'un à l'autre. Les propriétaires ont expliqué à cet égard que cette solution architecturale était liée au profil du terrain et permettait de mieux épouser le tracé et la pente de la rue. La Municipalité se rallie à cet avis.

La présence d'un ou deux corps de bâtiment n'est pas, selon la jurisprudence précitée, à lui seul décisif pour déterminer si l'on est en présence de deux bâtiments distincts ou d'un seul. Parmi les autres critères définis par la jurisprudence, il y a également lieu de prendre en compte la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs. Il ressort à cet égard des plans d'architecte du 9 mai 2014 relatifs au bâtiment projeté sur la parcelle n° 1960 que ce bâtiment comporte une entrée, des caves, un parking ainsi que des locaux techniques qui sont communs à tous les appartements. Les deux corps ont donc une liaison fonctionnelle interne entre eux qui est évidente. Les recourants critiquent également l'aspect du bâtiment, en particulier la différence de hauteur entre les deux corps de bâtiment et l'orientation des toits. La question de savoir si un bâtiment présente un aspect extérieur homogène dépend, dans une large mesure, du traitement des façades, des ouvertures et de la toiture, en particulier le type de revêtement, l'alignement des fenêtres et des balcons. Or, ces éléments n'ont pas encore été traités au stade de la demande préalable d'implantation (cf. art 119 LATC). Il appartiendra à la Municipalité, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire de veiller à ce que le projet définitif présente un aspect homogène. Au stade de la demande préalable d'implantation, il convient de confirmer l'appréciation de la Municipalité selon laquelle le bâtiment projeté doit être considéré comme un seul bâtiment.

Ce grief est rejeté.

5. Les recourants contestent le respect de la hauteur réglementaire. Ils estiment que le plan de situation devrait comporter des cotes à ce sujet.

a) L'art. 24 al. 1 RPE prévoit que la hauteur à la corniche ne doit pas dépasser 7 m. L'art. 62 RPE précise que la hauteur à la corniche ou au faite est mesurée au milieu de la façade aval, à partir de la cote moyenne du sol naturel.

b) Dans sa décision attaquée, la Municipalité a expliqué que, dans la mesure où un des bâtiments comprenait deux corps distincts, la hauteur avait été calculée pour chacun de ces corps de bâtiment. La Municipalité a en outre confirmé que la hauteur avait été mesurée, conformément à l'art. 62 RPE précité, c'est-à-dire au milieu de la façade aval, à partir de la cote moyenne du terrain. Ce mode de calcul n'est pas contesté par les recourants.

c) En revanche, les recourants mettent en doute les cotes du terrain naturel moyen (TN moyen) figurant sur les plans d'architecte du 9 mai 2014 pour les deux bâtiments projetés. A cet égard, les propriétaires ont expliqué, lors de l'audience du 5 mai 2015, que les cotes figurant sur les plans d'architecte précités avaient été reprises d'un relevé établi par un géomètre officiel. Ils ont produit deux copies de ce relevé, à des échelles différentes, qui ont été transmises aux recourants. La Municipalité, a pour sa part indiqué qu'elle ne contestait pas les cotes figurant sur les plans précités. Les recourants se limitent à mettre en doute que le TN moyen n'aurait pas été attesté par un géomètre officiel. Le Tribunal a pu constater lors de la vision locale que le terrain sur lequel se trouvent les parcelles n<sup>os</sup> 1960 et 1961 est en pente. La parcelle n° 1960 surplombe de plus d'un mètre le chemin

Le Pavé et les habitations existantes de l'autre côté du chemin. Le profil du terrain explique ainsi que le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments projetés soit plus haut que celui des bâtiments voisins, en particulier ceux qui se trouvent de l'autre côté du chemin Le Pavé. Les recourants ne font pas valoir d'autres éléments tangibles de nature à mettre en doute les cotes du TN moyen figurant dans les plans d'architecte du 9 mai 2014, complétés par les documents et explications précitées. Dans ces conditions, le Tribunal ne voit pas de raison de mettre en doute les cotes du TN moyen telles qu'elles sont mentionnées dans les plans d'architecte.

A la lecture de ces plans, la hauteur de 7 m à la corniche, telle que calculée selon les explications ci-dessus apparaît respectée pour les bâtiments projetés.

Ce grief est rejeté.

6. Les recourants estiment que le projet ne respecte pas le nombre d'étages réglementaire.

a) L'art. 24 al. 2 RPE limite le nombre de niveaux à deux, rez-de-chaussée compris. Aux termes de cette disposition, les combles habitables comptent pour un étage.

Selon la jurisprudence, pour être considéré comme "habitable", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail (AC.2012.0241 du 17 juin 2013 et les références). Pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des propriétaires ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Il convient en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables (AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 9 et RDAF 1972 p. 275). Le Tribunal a déjà jugé qu'il n'y avait pas lieu d'interdire préventivement la création de combles pour le seul motif qu'ils seraient susceptibles d'être (plus ou moins commodément) rendus habitables (voir notamment AC.2011.0236 du 29 mai 2012 consid. 4).

b) Les recourants soutiennent que les combles seraient habitables, ce qui aurait pour conséquence que les projets auraient trois étages habitables. L'autorité intimée reconnaît que les dimensions des combles se prêtent à l'habitation mais précise avoir exigé la suppression d'ouvertures dans ces combles qui figuraient dans un avant-projet déposé par les propriétaires.

c) Selon les plans d'architecte précités, les bâtiments projetés comprennent un niveau de combles d'une hauteur maximale d'environ 4 m. La destination des combles n'est pas mentionnée sur les plans, contrairement à celle des niveaux inférieurs et du sous-sol. A première vue, la hauteur de ce niveau paraît importante pour des locaux qui ne sont pas destinés à l'habitation. Toutefois, sans ouvertures, ces locaux ne pourront pas être rendus habitables. Suivant la jurisprudence précitée, il n'y a pas lieu d'interdire préventivement ces combles parce que, moyennant la création d'ouvertures en toiture, ils pourraient être rendus habitables. De tels travaux devront quoi qu'il en soit faire l'objet d'une procédure d'autorisation de construire. Au stade de la demande préalable d'implantation, les combles des bâtiments projetés peuvent être considérés comme des locaux inhabitables. Il incombera toutefois à la Municipalité, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire lesdits bâtiments, de vérifier que ces locaux restent, objectivement inhabitables.

Ce grief est mal fondé.

7. Dans leurs déterminations complémentaires, les recourants se plaignent du non respect du coefficient d'occupation du sol.

a) Selon l'art. 22 al. 3 RPE, la surface bâtie des constructions n'ayant pas un caractère agricole, en ordre non contigu, ne peut excéder le 1/6 de la surface totale de la parcelle.

L'art. 61 RPE, applicable à toutes les zones, précise que la surface bâtie se calcule sur l'étage de plus grande surface, compte [recte: non] tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons, des piscines non couvertes et des garages enterrés dont une seule face est visible et qui sont recouverts d'une couche de terre de 0,5 m au moins; il n'est pas non plus tenu compte des dépendances visées par l'art. 73 du présent règlement.

L'art. 73 RPE, auquel renvoie l'art. 61 RPE, qui se trouve également dans les dispositions applicables à toutes les zones, a la teneur suivante:

*"La Municipalité est compétente pour autoriser la construction dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites des propriétés voisines, de dépendances peu importantes, n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur de 3 m. à la corniche, et dont la surface n'excède pas la moitié de celle du bâtiment principal.*

*On entend par dépendances les garages, buanderies, bûchers, hangars, etc. Ces petits bâtiments ne peuvent servir à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle."*

En l'absence de dispositions communales contraires, la jurisprudence retient qu'un élément de construction d'un bâtiment n'entre pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) s'il est de dimensions réduites, conserve un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et dans ses effets sur son aspect ou son apparence extérieure (AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 9). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (AC.2012.0054 précité consid. 9; AC.2009.0253 du 3 août 2010 et les références; AC.2008.0149 du 12 août 2009 consid. 5b). Les balcons ne doivent en outre pas être reliés verticalement par un pilier ou par des séparations s'élevant sur toute la hauteur des niveaux habitables (AC 2001.0226 du 28 mai 2002 et AC 2000.0135 du 3 mai 2001). Peuvent en revanche être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition contraire, de 1.50 m de profondeur) qui se recouvrent l'un l'autre, cas échéant, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment (AC.2012.0324 du 31 octobre 2013 consid. 4d; AC.2007.0154 du 9 septembre 2008 consid. 5 et les références citées).

b) Selon les indications figurant sur les plans d'architecte du 9 mai 2014, la surface totale de la parcelle n° 1960 est de 1468 m<sup>2</sup> et la surface bâtie projetée est de 244.07 m<sup>2</sup> pour une surface bâtie réglementaire de 244.67 m<sup>2</sup>. Quant à la parcelle n° 1961, la surface totale est de 1402 m<sup>2</sup> et la surface bâtie projetée de 232.94 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à la surface bâtie réglementaire.

c) Les recourants font valoir que les balcons projetés qui dépassent la largeur de 1.50 m doivent être pris en compte dans le calcul du COS.

Les propriétaires ne contestent pas que les balcons, terrasses et autres dépendances, n'ont pas été pris en compte dans le calcul du COS. Lors de l'audience du 5 mai 2015, ils ont indiqué être prêts à ramener les

balcons litigieux à 1.50 m de saillie. L'autorisation litigieuse devra en conséquence être réformée dans ce sens. S'agissant des couverts, celui projeté sur la parcelle 1960 a une surface approximative de 40 m<sup>2</sup> environ. Toutefois la surface du bâtiment principal est de 244.07 m<sup>2</sup>. Quant au couvert sur la parcelle n° 1961, il a une surface approximative de 80 m<sup>2</sup> alors que la surface du bâtiment principal est de 232.94 m<sup>2</sup> (voir les plans de situation des 22 et 24 avril 2014 et les plans d'architecte du 9 mai 2014). La surface de ces couverts ne dépasse donc pas la moitié de celle des bâtiments principaux projetés. Conformément à l'art. 73 RPE, ils ne comptent pas dans le calcul du COS.

Ce grief est en conséquence partiellement admis, s'agissant de la dimension des balcons.

8. Les recourants font valoir une violation des dispositions réglementaires sur l'esthétique et l'intégration des constructions. Ils se prévalent du fait que le village de Concise est inscrit à l'ISOS et que la situation des parcelles concernées mérite une protection particulière.

a) Le village de Concise est inscrit en tant que site d'importance régionale à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale en Suisse (ISOS), établi sur la base de 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), disposition qui prévoit que le Conseil fédéral établit, après avoir pris l'avis des cantons, des inventaires d'objets d'importance nationale. L'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que cet objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates (art. 6 al. 1 LPN). Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle selon laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation (art. 6 al. 2 LPN). Cette règle ne s'applique que si une tâche de la Confédération est en cause, comme l'al. 2 l'indique clairement. En cas de tâches cantonales ou communales, la protection des sites construits est assurée par le droit cantonal ou communal pertinent, notamment par le plan directeur et les plans d'affectation communaux. Les cantons et les communes ont ainsi l'obligation de prendre en compte les objectifs de protection poursuivis par l'ISOS lors de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation (TF 1C\_188/2007 du 1<sup>er</sup> avril 2009, in DEP 2009 p. 509). A contrario, ces objectifs ne sont pas directement applicables lorsque le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique. L'évaluation de la valeur d'un objet dans le cadre des procédures d'établissement des inventaires fédéraux et cantonaux constitue en effet un élément d'appréciation à disposition de l'autorité communale pour statuer sur l'application de la clause d'esthétique selon l'art. 86 LATC (AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2a/bb; AC.2013.0175 du 10 décembre 2013 consid. 2a; AC.2010.241 du 16 novembre 2011 consid. 3c).

b) Selon la fiche ISOS concernant Concise, la parcelle n° 1960 est située partiellement dans le périmètre 3 de l'agglomération d'origine (P3: "*Partie supérieure de la rue montante en pente relativement accusée, fermes, habitations et ruraux dissociés, 18<sup>e</sup> – 19<sup>e</sup> s.*") et elle se situe pour le surplus dans un compartiment de terrain que la fiche ISOS mentionne comme "*une échappée dans l'environnement (EE VII: coteau de prés, vignes et vergers montant par paliers vers les forêts du Mont-Aubert)*". La parcelle n° 1961 est elle située partiellement dans les périmètres 2 et 3 de l'agglomération d'origine (P2: "*Partie basse en pente faible de la rue qui se développe perpendiculairement aux courbes de niveau en amont de la route cantonale, habitations, ruraux et maisons de*

*maître gouttereaux ou pignons sur rue, 18<sup>e</sup> – 19<sup>e</sup> s.*). Pour le périmètre 2, la fiche ISOS retient les qualités spatiales et historico-architecturales prépondérantes du bâti; ces qualités sont par ailleurs qualifiées d'évidentes pour le périmètre 3. La fiche ISOS recommande la sauvegarde de la substance du bâti pour le périmètre 2 et la sauvegarde de la structure pour le périmètre 3. Quant au secteur EE VII qui concerne les deux parcelles, il est qualifié "*d'environnement indispensable et sensible*". La signification de ce secteur est qualifiée de prépondérante. Les objectifs de sauvegarde de l'ISOS sont ici la sauvegarde de l'état existant. Dans son appréciation de l'esthétique et de l'intégration des projets litigieux, la Municipalité doit donc tenir compte des qualités reconnues du site dans lequel sont situées les parcelles litigieuses (AC.2013.0175 précité consid. 2a).

c) L'art. 86 LATC, impose à la municipalité de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (art. 86 al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (art. 86 al. 2). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 la 370 consid. 3 p. 372; 115 la 363 consid. 2c p. 366; 115 la 114 consid. 3d p. 118; 101 la 213 consid. 6a p. 221; arrêt AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 la 114 consid. 3d; 114 la 343 consid. 4b; TF 1C\_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD; RSV 173.36; TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009; AC.2014.0208 précité et les références). Ainsi, le Tribunal cantonal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêts AC.2014.0208 précité consid. 4a; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a et les références; AC.2013.0207 du 26 novembre 2013 consid. 3a; AC.2013.0258 du 19 novembre 2013 consid. 3a; AC.2012.0113 et AC.2011.0065 précités).

d) Sur le plan communal, l'art. 53 RPE, qui s'applique à toutes les zones, dispose que la Municipalité prend toutes les mesures propres à éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle peut, notamment, pour des raisons d'esthétique imposer une implantation, une pente du toit ou une orientation des faîtes (art. 55 al. 1 RPE). S'agissant de la zone de la périphérie du village ancien dans laquelle se trouvent les parcelles litigieuses, l'art. 28 RPE exige que les constructions nouvelles s'harmonisent avec les constructions existantes, notamment quant à la forme, aux dimensions, aux teintes et aux détails de construction. Le règlement communal prévoit donc une exigence spécifique d'intégration pour la zone dans laquelle les parcelles litigieuses sont colloquées.

Par ailleurs, l'art 3 RPE institue une commission consultative en matière d'urbanisme:

*"Au début de chaque législature, la Municipalité désigne une commission consultative en matière d'urbanisme, composée de trois personnes choisies à raison de leurs compétences.*

*Les membres de la commission sont nommés pour 4 ans; leur nomination peut être prorogée. Leur rémunération est fixée par un tarif que la Municipalité arrête.*

*La commission consultative en matière d'urbanisme est chargée par la Municipalité d'étudier tous les projets importants de construction et d'aménagement et de lui faire rapport."*

e) En l'occurrence, lors de l'enquête publique, le SIPAL a préavisé négativement aux projets de construction sur les parcelles n<sup>os</sup> 1960 et 1961. Il estimait notamment que l'implantation de constructions à cet endroit portait atteinte à un secteur dont l'ISOS demandait le maintien en tant qu'espace libre; ces constructions portaient également atteinte à la silhouette du village et à l'homogénéité du bâti du village ancien. L'association Patrimoine Suisse, section vaudoise s'est aussi manifestée lors de l'enquête publique. Dans ses observations, elle faisait valoir que les bâtiments projetés étaient prévus dans une zone très sensible du village de Concise - le secteur de Clos Marcand - figurant dans les sites ISOS d'importance nationale. Elle relevait les caractéristiques particulières du chemin Le Pavé, avec ses murs anciens dont elle souhaitait la conservation. Suite aux oppositions reçues contre les projets précités, en particulier les avis précités du SIPAL et de Patrimoine Suisse, le Réseau intercommunal de bureaux techniques a vivement recommandé à la Municipalité d'appliquer l'art. 3 RPE et de soumettre les projets litigieux à la commission consultative en matière d'urbanisme pour avis.

f) Les parcelles sont situées dans un site aux qualités reconnues, non pas à cause de la valeur de l'un ou l'autre des bâtiments existants environnants, qui sont notés de 4 à 6 au recensement architectural de la Commune de Concise, mais compte tenu de la substance et de la structure de l'ensemble du bâti et des qualités du site naturel telles que relevées dans la fiche ISOS. Le projet porte sur deux bâtiments de plusieurs logements et de nombreuses places de parc impliquant un garage souterrain avec un accès bétonné et deux couverts aux dimensions non négligeables pour l'un des deux (40 et 80 m<sup>2</sup> environ). Il doit être qualifié de projet important au sens de l'art. 3 al. 3 RPE. Dans sa décision attaquée, la Municipalité le reconnaissait d'ailleurs explicitement, même si elle semble s'être ravisée par la suite. Ce projet devait par conséquent être soumis, pour avis, à la Commission consultative en matière d'urbanisme, conformément à l'art. 3 al. 3 RPE. Selon la formulation de cette disposition, il ne s'agit en effet pas d'une norme potestative (Kannvorschrift). La saisine de cette commission à l'occasion d'un projet important dans un secteur sensible du territoire communal est donc obligatoire. La Municipalité a indiqué que cette commission n'existait pas avant octobre 2014. Cet élément n'est pas relevant dès lors que l'art. 3 RPE impose à la Municipalité de désigner une telle commission à chaque début de législature et de la saisir aux conditions prévues par cette disposition.

h) En l'absence de l'avis de cette commission relatif à un projet important situé dans un secteur sensible, et compte tenu des éléments précités, l'appréciation de la Municipalité sur l'esthétique et l'intégration des bâtiments projetés ne peut pas être confirmée en l'état. La décision attaquée doit être annulée et la cause doit être renvoyée à la Municipalité pour qu'elle saisisse la Commission consultative en matière d'urbanisme, conformément à l'art. 3 al. 3 RPE, et qu'elle statue ensuite à nouveau.

9. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. La cause est renvoyée à l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens des considérants. Conformément à la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en

principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (cf. AC.2012.0241 du 17 juin 2013 consid. 8 et les références). Il appartient en conséquence aux propriétaires, qui succombent, de supporter les frais et les dépens (art. 49 et 55 LPA-VD).

**Par ces motifs**  
**la Cour de droit administratif et public**  
**du Tribunal cantonal**  
**arrête:**

- I. Le recours est admis.
- II. La décision de la Municipalité de Concise du 9 octobre 2014 est annulée et la cause est renvoyée à cette autorité pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens des considérants.
- III. Un émolument de 3'000 (trois mille) francs est mis à la charge des propriétaires, débiteurs solidaires.
- IV. Les propriétaires, débiteurs solidaires, verseront aux recourants, créanciers solidaires, une indemnité de 3'000 (trois mille) francs à titre de dépens.

Lausanne, le 15 décembre 2015

La présidente:

La greffière:

**Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.**

**Il peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire à celles des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.**