

# VD\_OMNI AC.2009.0207 vom 24. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2009.0207](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0207)

FR: VD\_OMNI AC.2009.0207 du 24 septembre 2010

IT: VD\_OMNI AC.2009.0207 del 24 settembre 2010

## Regeste

STEVANOVICH/Municipalité de Montreux, MK TRADE AG | Deux larges et hauts murs qui font corps avec une villa et ne peuvent être assimilés à de simples murs de clôture doivent respecter la distances aux limites car il s'agit d'éléments bâtis qui ne peuvent être considérés comme des dépendances de peu d'importance. Il en est de même d'un garage pour six voitures qui ne peut être qualifié de souterrain. (consid. 8)

## Erwägungen

### E. 1

a) L'art. 75 al. 1er let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD, RS 173.36), en vigueur depuis le 1er janvier 2009, (auquel renvoie l'art. 99 LPA-VD) dispose que « a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée ». Pour interpréter la notion d'intérêt digne de protection figurant à l'art. 75 al. 1er let. a LPA-VD, on peut se référer à la jurisprudence relative à l'art. 103 let. a de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire, qui demeure valable sous l'empire de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF, RS 173.110) (cf. ATF du 10 juillet 2008 rendu dans la cause 1C\_86/2008 consid. 3). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet du litige, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération; il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1, traduit, résumé et commenté par Etienne Poltier, in RDAF 2008 I, p. 487 ss; 409 consid. 1.3 et références citées). Ces conditions légales sont en principe réalisées quand le recours est formé par le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Il peut en aller de même, selon la jurisprudence, en l'absence de voisinage direct mais quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de la construction projetée ( ATF 121 II 171 consid. 2b où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). La distance n'est toutefois pas l'unique critère pour déterminer si le voisin a un intérêt digne de protection. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir ( ATF 125 II 10 consid. 3a, traduit et résumé in RDAF 2000, p. 759 s. ; 124 II 293 consid. 3a , traduit et résumé in RDAF 1999 I, p. 569; 120 Ib 379 consid. 4c et les arrêts cités; voir aussi ATF 1A.179/1996 du 8 avril 1997

in RDAF 1997 I, p. 242). b) En l'occurrence, les recourants sont voisins directs de la parcelle sur laquelle doit prendre place le projet litigieux. Il donc est patent qu'ils sont atteints par la décision attaquée et jouissent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. De plus, les recourants ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente en déposant une opposition en temps utile lors de l'enquête publique. Pour toutes ces raisons, la qualité pour recourir doit leur être reconnue. c) Le recours a par ailleurs été déposé en temps utile et est recevable à la forme (art. 79, 95 et 99 LPA-VD).

## **E. 2**

Le territoire de la commune est actuellement régi par le RPGA datant de 1972. Toutefois, lors qu'elle octroie un permis de construire, la Municipalité doit également examiner la conformité des constructions projetées à l'aune du nouveau règlement sur le plan général d'affectation tel qu'il a été adopté par le Conseil communal de Montreux dans sa séance du 2 septembre 2009. L'art. 79 al. 1 LATC prescrit en effet que, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan ou un règlement d'affectation, la municipalité refuse toute autorisation de bâtir à l'encontre du projet. Par conséquent, le Tribunal examinera également le projet litigieux sous l'angle du nouveau règlement dans la mesure où cela s'avère utile.

## **E. 3**

a) Les recourants contestent tout d'abord que la pente du terrain de la parcelle litigieuse puisse être considérée comme forte et qu'elle permette l'aménagement d'un niveau supplémentaire partiellement habitable. b) Selon l'art. 35 RPGA, en zone faible densité, « le nombre des étages est limité à deux sous la corniche ». En vertu de l'art. 71 RPGA toutefois, « dans les terrains en forte pente, la Municipalité peut autoriser l'aménagement d'un étage supplémentaire sur la façade aval, partiellement habitable, pour autant que celui-ci bénéficie d'une insolation suffisante et qu'il soit entièrement dégagé du terrain naturel ou aménagé sur la façade aval. Sous réserve des dispositions de l'article 87, sa surface habitable n'excède pas 80 % de la surface habitable de l'étage supérieur. Cet étage supplémentaire n'est pris en considération ni pour le calcul du nombre d'étages autorisé ni pour l'application des dispositions qui en dépendent ». c) Appelée à analyser les conditions d'application d'une disposition identique, la Commission cantonale de recours (CCRC) a tout d'abord jugé qu'en présence d'une disposition de droit communal permettant l'aménagement d'un étage habitable supplémentaire dans les terrains en pente, il fallait que la différence entre le niveau moyen du sol à l'amont et à l'aval d'un bâtiment soit au moins équivalente à la hauteur d'un étage, à savoir de l'ordre de 2,70 mètres (RDAF 1973, p. 219). Cette jurisprudence a toutefois été nuancée ultérieurement par le Tribunal administratif (TA, auquel a succédé la CDAP dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008), qui a considéré qu'une exigence de 2,70 mètres au minimum était par trop schématique et qu'il serait plus judicieux de faire intervenir un critère relatif consistant à interpréter la notion de « terrain en forte pente » en fonction des données topographiques de la commune en cause et de faire entrer dans cette catégorie uniquement les terrains qui, par rapport au territoire communal considéré, comptent parmi ceux qui présentent la plus forte déclivité (arrêt TA AC.1992.0047 du 20 avril 1993). Ultérieurement, le Tribunal de céans a encore jugé que, même sans connaître toutes les caractéristiques du territoire communal, une pente de 25% pourrait toujours et partout être objectivement qualifiée de forte (arrêt AC.1992.0122 du 8 juin 1993, confirmé dans l'arrêt AC.2004.0194 du 28 juillet 2005). Dans un arrêt concernant la commune de Montreux et consacré au même art. 71 RPGA (arrêt AC.2004.0125 du 30 juin 2005), le

Tribunal a considéré que l'on pouvait manifestement classer Montreux au nombre des communes où les fortes déclivités sont fréquentes. Dès lors, pour respecter l'esprit de la jurisprudence précitée, il fallait se montrer restrictif dans l'application de l'art. 71 RPGA sous peine d'étendre à l'excès la portée de cette disposition à caractère dérogatoire. A cet égard, il y avait également lieu de rappeler que l'ancien art. 63 RPGA précisait la notion de forte pente en considérant qu'une pente supérieure à 20% correspondait à cette définition. Bien que cette disposition ait été abrogée en 1995, le Tribunal a jugé qu'elle gardait néanmoins une certaine pertinence pour interpréter cette notion et que c'était donc dans ce cadre que devait être examiné si les conditions requises par l'art. 71 RPGA pour autoriser un niveau supplémentaire sur la façade aval étaient remplies par le projet litigieux. d) En l'espèce, l'examen des courbes de niveau de la parcelle n° 8'377 montre que celle-ci descend en pente régulière en direction du lac, l'inclination du sol s'accroissant légèrement sur le bas de la parcelle. A l'endroit de la maison existante (ECA n° 3257 à démolir) se situe une atténuation passagère du dénivelé pour former un petit replat, suivie d'une soudaine accentuation de la pente puis d'une reprise du dénivelé constaté sur le reste du bien-fonds. Une irrégularité des courbes de niveau se lit aussi au lieu du chemin d'accès existant. Le dénivelé constaté en limite de parcelle reste quant à lui régulier sur toute la hauteur du bien-fonds. Par conséquent, le Tribunal considère que le terrain naturel devait vraisemblablement être constitué d'une pente régulière à l'endroit où viendra s'implanter la construction projetée et que les variations du sol décrites plus haut ne sont que le résultat de modifications intervenues au moment de la construction des bâtiments existants. Il y n'a donc pas lieu de tenir compte de l'atténuation actuelle de la pente sous la villa à démolir pour définir la force de la pente relevante pour l'application de l'art. 71 RPGA. Le Tribunal s'en tiendra aux courbes de niveau constatées en limite de parcelle reflétant le terrain naturel préexistant. La construction projetée est inscrite entre les courbes de niveau 558.0 et 553.0. Lorsque ces courbes coupent la limite nord-ouest de la parcelle, elles sont séparées de 24,5 mètres. Par conséquent, la pente du terrain à cet endroit correspond à 20,4 %. Lorsque les courbes de niveau 553.0 et 556.0 (seules disponibles sur le plan du géomètre) croisent la limite sud-est du bien-fonds, elles sont distantes de 14,5 mètres. On relève alors une pente de 20,6 %, soit un résultat quasiment équivalent. Dans ces conditions, le Tribunal estime que l'on peut encore juste admettre que la pente du bien-fonds litigieux puisse être qualifiée de forte au vu de la limite de 20 % qui prévalait précédemment dans la commune selon la jurisprudence précitée. En outre, on rappelle que la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait de ses règlements communaux; cette interprétation n'est sanctionnée que si elle paraît manifestement insoutenable, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Cette solution semble de plus correspondre à une pratique constante de la municipalité qui a également mis la construction voisine propriété des recourants au bénéfice de l'art. 71 RPGA, alors que ce bâtiment est implanté sur un terrain présentant un dénivelé comparable. C'est donc à bon droit que l'autorité intimée a appliqué l'art. 71 RPGA à la construction projetée et autorisé la construction d'un étage supplémentaire habitable.

#### **E. 4**

a) Les recourants soutiennent ensuite que la surface de cet étage supplémentaire représenterait plus de 80% du niveau supérieur et que la façade aval ne serait pas entièrement dégagée, de sorte qu'il ne serait de toute façon pas réglementaire. b) Le Tribunal a effectué son propre calcul des surfaces habitables sur la base des plans produits à l'enquête publique. La surface habitable comprend d'ordinaire, en sus de l'espace intérieur,

également la section horizontale des murs et façades. Etant donné l'architecture peu conventionnelle de la villa, qui n'a sur certaines de ses faces pratiquement que du vitrage pour façade, il y a lieu de se référer à la dalle supportant le rez-de-chaussée pour définir la surface habitable de cet étage. Celle-ci correspond au périmètre hachuré par la constructrice à la page intitulée « surface bâtie » dans son cahier du 20 octobre 2008. Cette surface s'élève à presque 275 m<sup>2</sup> (plus précisément 274,4 m<sup>2</sup> selon les explications données au considérant 7 b) ci-dessous). Quant au premier sous-sol, contrairement à ce que soutient la municipalité, le Tribunal considère que la partie des locaux comprenant piscine, sauna, douche et espace détente doit être qualifiée d'habitable au vu de l'importance de ces installations (voir AC.2009.0091 du 17 février 2010 consid. 8), tel que l'a d'ailleurs estimé elle-même la constructrice dans le cahier précité. Doit toutefois être déduit de cette surface l'espace clos situé derrière la cage d'ascenseur qui n'est manifestement pas habitable. La surface déterminante du premier sous-sol s'élève donc à 217 m<sup>2</sup>, ce qui est inférieur aux 220 m<sup>2</sup> (80 % de 275 m<sup>2</sup>) maximum autorisés. Le règlement communal est donc respecté sur ce point.

### **E. 5**

a) Selon l'art. 71 RPGA toujours, pour être autorisé, l'étage supplémentaire doit être entièrement dégagé du terrain naturel ou aménagé sur la façade aval. D'après les principes généraux d'interprétation, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégageant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose (interprétation téléologique), ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique) (ATF 130 II 65 consid. 4.2; 129 II 114 consid. 3.1; 129 III 55 consid. 3.1.1; 128 II 56 consid. 4; 125 II 480 consid. 4, 238 consid. 5a, 192 consid. 3a, 183 consid. 4, 177 consid. 3 et la jurisprudence citée). b) En l'occurrence, la formulation de l'art. 71 RPGA est claire, de sorte que l'on doit s'en tenir à une interprétation littérale. Selon cette disposition, la façade aval doit être entièrement dégagée, à savoir être visible non seulement sur toute sa hauteur, mais également sur toute sa largeur. Tel est d'ailleurs également l'interprétation qu'en fait la municipalité, à la différence toutefois qu'elle estime que les locaux non habitables ne sont pas concernés par cette condition. Selon le projet litigieux, la partie wellness ne bénéficie pas d'une façade entièrement dégagée. L'intimée a toutefois autorisé cette configuration au motif que cet espace ne serait pas habitable. Or, comme on l'a vu plus haut, ces locaux font partie de la surface utile de la villa, de sorte que la règle du dégagement leur est également applicable. Dans ces circonstances, force est de constater que, contrairement au texte clair de la loi, le premier sous-sol ne dispose pas d'une façade entièrement dégagée et qu'il ne respecte donc pas les conditions posées de l'art. 71 RPGA. Partant, ce grief doit être admis.

### **E. 6**

Lors de l'inspection locale, les recourants ont renoncé à contester le caractère non habitable du deuxième sous-sol. Le Tribunal n'examinera donc pas ce point.

### **E. 7**

a) Selon les recourants, les vastes terrasses et aménagements extérieurs prévus doivent être considérés comme des constructions. Pour cette raison, le projet ne respecterait pas le

coefficient d'occupation du sol et les distances aux limites. b) La loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11) ne définit pas la notion de coefficient d'occupation du sol, qui est simplement mentionnée à l'art. 48 al. 3 LATC. Il ressort de l'art. 47 al. 1 LATC que le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer de manière précise dans leurs plans et règlements d'affectation les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol (arrêt TA AC.1999.0213 du 27 avril 2001). Le coefficient d'occupation du sol (COS) indique la proportion de la surface bâtie, à savoir la surface occupée par les bâtiments sur un terrain donné. Il a pour fonction de limiter l'emprise des constructions sur les parcelles en maintenant des espaces non construits de verdure autour de chaque bâtiment; il permet donc d'assurer des conditions adéquates d'aération et d'ensoleillement des bâtiments en limitant la densité de la surface construite au sol dans une zone déterminée et en maintenant une proportion de surface verte. Ce coefficient remplit en fait plus ou moins les mêmes fonctions que les distances aux limites ou entre bâtiments (voir notamment J.-L. Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, Thèse Lausanne 1988, p. 151-152). L'application des dispositions relatives aux distances aux limites et au coefficient d'occupation du sol répond d'ailleurs d'ordinaire à des principes d'interprétation semblables, les mêmes éléments constructifs étant pris en compte pour déterminer si ces dispositions sont ou non respectées (AC.2009.0253 du 3 août 2010 consid. 4). Le coefficient ou l'indice d'occupation du sol assure une fonction importante d'aménagement du territoire en influençant sur la structure, la trame et la forme urbaine d'un quartier donné, et il permet aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (voir arrêts AC.2007.0278 du 14 octobre 2008 consid. 3a; AC.2004.0213 du 22 juin 2006 consid. 8 et AC.2004.0100 du 27 décembre 2004). Le Tribunal a déjà eu l'occasion de rappeler que les communes pouvaient préciser dans leur règlement quels étaient les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du COS (AC.2001.0132 du 26 juin 2003; AC.1999.0213 du 27 avril 2001). A Montreux, selon l'art. 40 al. 1 RPGA relatif à la protection des sites dans la zone de faible densité, « dans les secteurs définis par le plan, la proportion de la surface bâtie par rapport à celle de la parcelle est limité à 1/10 pour les bâtiments comportant deux étages sous la corniche. Elle est de 1/6 dans les autres cas ». La définition de la surface bâtie découle de l'art. 74 al. 1 à 3 RPGA, applicable à toutes les zones, qui est libellé comme suit: « Art. 74 La surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons en saillie jusqu'à 1.50 m. de largeur (fermés latéralement ou non) et d'autres installations semblables. Pour le calcul de la surface bâtie, il n'est pas tenu compte des dépendances souterraines, respectivement d'autres constructions souterraines de plus grandes dimensions destinées aux installations de stationnement des véhicules, ni des dépendances hors terre dont la surface totale ne dépasse pas 1/5 de celle du bâtiment principal. Sont considérées comme souterraines les dépendances et autres constructions dont les 3/4 au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est visible une fois le terrain aménagé, et dont la toiture est en principe recouverte d'une couche de terre végétale engazonnée ou aménagée en verdure. La Municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement sur la toiture des dépendances et autres constructions souterraines si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont par ailleurs garantis. » c) En l'occurrence, la villa projetée comporte deux étages sous la corniche, de sorte que la proportion de la surface bâtie par rapport à la parcelle est limitée à 1/10 en vertu de l'art. 40 al. 1 RPGA. La surface

du bien-fonds litigieux étant de 2'770 m<sup>2</sup>, la surface bâtie couverte par le projet ne doit donc pas dépasser 277 m<sup>2</sup>. d) A l'examen du projet, il appert qu'entrent sans conteste dans la surface bâtie les deux rectangles principaux constituant le plan de la villa proprement dite, dans leurs dimensions telles qu'elles résultent du plan du deuxième sous-sol de la construction. Cette surface correspond à la « Surface A » ( Schema 2. Untergeschoss, Fläche A ) figurée dans le cahier de la constructrice du 20 octobre 2008, à savoir à 274,4 m<sup>2</sup>. Les joues faisant saillie sur la façade sud du bâtiment n'entrent en revanche pas dans la surface bâtie car elles peuvent être assimilées à des balcons fermés latéralement ne dépassant pas 1,50 m de profondeur. En revanche, le prolongement du toit de l'attique jusqu'au mur nord-est, rehaussé à cet endroit, donne clairement l'impression d'une extension du bâtiment jusqu'à ce mur, augmentant de ce fait son gabarit global. Cette imposante structure surplombant l'attique ne peut raisonnablement être assimilée à une « installation semblable » au sens de l'art. 74 al. 1 RPGA, similaire à une terrasse découverte, un seuil, un perron ou un balcon. Le fait que l'attique ne soit relié au mur vertical que par deux sections parallèles et non par un toit plein ne modifie en rien l'impression générale de masse supplémentaire générée par cette construction. Cela étant, la surface sur laquelle est implantée la partie rehaussée du mur nord ainsi que celle comprise entre ce pan de mur et la façade nord de la villa doit être comptabilisée dans la surface bâtie. Selon les cotes figurées sur les plans d'enquête, cette surface mesure 9,94 m sur 3,75 m, à savoir 37,2 m<sup>2</sup>. Ajoutée aux 274,4 m<sup>2</sup> constituant le plan de la villa, on obtient à ce stade une surface bâtie de 311,6 m<sup>2</sup>, donc largement supérieure aux 277 m<sup>2</sup> maximum autorisés. e) Il s'agit ensuite d'examiner si les larges terrasses et les murs qui les entourent doivent être comptabilisés dans la surface bâtie. Le projet litigieux dispose d'une architecture peu conventionnelle. Pour le spectateur situé au nord-est de la construction projetée, la façade de la villa qui s'offre à sa vue n'est percée d'aucune ouverture. Elle se confond avec le pan rehaussé du mur nord-ouest, qui présente exactement le même aspect visuel. De facture identique, les longs murs litigieux donnent l'impression de sortir directement des façades de la construction et de constituer le prolongement du rez-de-chaussée de la villa. Cette vision est identique sur les côtés sud-est et nord-ouest du projet, où les murs précités se retournent à angle droit. A ce titre, ces larges parois forment clairement le prolongement de la villa et un tout architectural avec celle-ci. Cette conclusion découle également de l'analyse des plans du projet desquels il ressort que les murs situés de part et d'autre de la construction constituent des rappels imposants de la façade nord-est de la villa, que ce soit par la largeur de leur section ou par leur positionnement dans le même axe que cette façade. Ils participent ainsi clairement des éléments bâtis. Pour cette raison, ils ne peuvent être assimilés à de simples murs de clôture, mais doivent être considérés comme partie intégrante de la construction. Ils ne remplissent aucune des conditions permettant de les exclure du calcul de la surface bâtie puisqu'ils ne sont ni « une installation semblable » au sens de l'art. 74 al. 1 RPGA ni une construction souterraine au sens de l'art. 74 al. 2 et 3 RPGA. Leur surface au sol doit donc être comptée dans la surface bâtie. Les terrasses projetées s'inscrivent directement et entièrement à l'intérieur de l'espace délimité par les murs litigieux. Enfermées sur trois côtés par des parois de la hauteur d'un étage, elles constituent en réalité un lieu clos, formant un tout avec les murs précités (voir arrêt CDAP AC.2008.0315 du 8 juillet 2010 relatif à un jardin clos). De ce fait, elles sont assimilables à un espace construit et ne sont plus comparables aux terrasses traditionnelles ouvertes sur le jardin, mais constituent un réel prolongement de la construction. Pour ce motif et en raison de l'impression architecturale générale de l'ouvrage, l'intégralité de la surface couverte par les

terrasses projetées doit être comprise dans la surface bâtie, l'exclusion prévue à l'art. 74 al. 1 RPGA in fine ne leur étant pas applicable. Comme on l'a vu plus haut, la surface bâtie maximale est déjà dépassée par le projet. L'inclusion des terrasses dans cette surface a pour effet d'aggraver d'autant l'atteinte à la réglementation applicable, ce qui conduit également à l'admission du recours. f) Enfin, on doit se demander si le local destiné aux outils de jardinage et le garage (dont l'emprise au sol est plus grande que la terrasse qui le surmonte) peuvent être exclus de la surface bâtie, à savoir s'ils constituent respectivement une dépendance souterraine ou une autre construction souterraine de plus grandes dimensions destinée aux installations de stationnement des véhicules au sens de l'art. 74 al. 2 RPGA. Il n'est pas contesté que les  $\frac{3}{4}$  au moins du volume du local des outils de jardinage sont situés en dessous du terrain naturel et qu'une face au plus en est visible une fois le terrain aménagé. En revanche, il faut encore examiner si cette construction respecte la troisième condition de l'art. 74 al. 3 RPGA selon laquelle sa toiture doit en principe être recouverte d'une couche de terre végétale engazonnée ou aménagée en verdure, sous réserve de l'autorisation municipale d'y aménager des places de stationnement moyennant le maintien de surfaces vertes suffisantes. Situé sous le perron de la villa, le toit du local des outils de jardinage ne sera pas engazonné ni affecté au stationnement des véhicules. Même si les plans d'enquête ne définissent pas précisément sa couverture, ce local sera vraisemblablement recouvert de dallage, voire de revêtement bitumineux, de sorte que la dernière condition de l'art. 74 al. 3 RPGA n'est pas strictement respectée. Quant au garage, il est recouvert en bonne partie par l'imposante terrasse comprise entre des murs qui sont le prolongement aérien direct des parois du parking souterrain, de sorte que cette construction, qui présente en réalité deux étages, ne peut pas être considérée comme majoritairement souterraine. Dans ces conditions, l'intégralité de la surface occupée par le garage et le local des outils de jardinage doit être comptabilisée dans la surface bâtie, ce qui a pour effet d'aggraver une nouvelle fois l'atteinte à la réglementation communale en matière de COS.

## E. 8

En matière de distances aux limites, l'art. 34 RPGA, relatif à la zone de faible densité, et les art. 62 al. 1 et 65 bis RPGA, applicables à toutes les zones, énoncent ce qui suit : « Art. 34 La distance entre un bâtiment et les limites de parcelles voisines est de 7 mètres au minimum. » « Art. 62 La distance entre un bâtiment et les limites de la parcelle voisine ou du domaine public à défaut de limite de constructions est mesurée dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (ou partie de balcon en saillie du nu de la façade) jusqu'à 1.50 m. de largeur (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables. (...) » « Art. 65 bis Dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés, et s'il n'en résulte pas d'inconvénient majeur pour le voisinage, les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments. Leur implantation est autorisée en limite de parcelle, sous réserve des législations forestière et routière. L'article 74, alinéa 3, est applicable. » a) En l'espèce, le mur projeté au sud-est se situe à moins de quatre mètres de la limite de la parcelle des recourants. Comme on l'a vu plus haut, cette construction constitue un prolongement de la villa et non un simple mur de clôture et ne peut être assimilé aux « installations semblables » de l'art. 62 al. 1 RPGA in fine, disposition dont le contenu reprend les exclusions mentionnées à l'art. 74 al. 1 RPGA. La même constatation vaut pour le mur nord-ouest. Quant au garage, il ne peut être qualifié de souterrain, tel qu'on l'a déjà examiné plus haut. A ce stade, ces constructions devraient donc respecter la distance aux limites. b) Il y a encore lieu d'examiner si ces éléments bâtis peuvent

bénéficier des dispositions applicables aux dépendances. En la matière, la commune a adopté un art. 73 RPGA, dont la teneur est la suivante : « La Municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de parcelles voisines, la construction de dépendances d'une hauteur de 3 m. sur la corniche au maximum, mesurée conformément à l'art. 66. Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'article 39 RATC est au surplus applicable. » L'art. 39 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC, RSV 700.11.1) a la teneur suivante: « 1 A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. 2 Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. 3 Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. 4 Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. 5 Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings.» L'art. 39 RLATC distingue les dépendances proprement dites (pavillons, réduits de jardin ou garages) des autres ouvrages implantés dans les espaces dits réglementaires qu'il assimile aux dépendances, à savoir les murs de soutènement, les clôtures ou encore les places de stationnement à l'air libre (voir, pour la distinction entre dépendance proprement dite et improprement dite, arrêt TA AC.2006.0010 du 12 septembre 2006). Selon la jurisprudence (voir notamment arrêts AC.2007.0181 du 16 décembre 2008 et AC.2001.0040 du 25 octobre 2001), lorsque les règlements communaux prévoient des dispositions définissant la dépendance de manière différente du règlement cantonal, celles-ci prennent le pas sur les dispositions de l'art. 39 RLATC, qu'elles soient plus restrictives ou moins restrictives que la réglementation cantonale. Cette dernière reste toutefois applicable à titre de droit cantonal supplétif pour toutes les hypothèses qui ne sont pas prévues par le règlement communal. Ainsi, la dépendance qui répond aux conditions légales et réglementaires, respectant les limites imposées, doit-elle être autorisée. c) En l'occurrence, les murs litigieux ne peuvent être assimilés à des dépendances. En effet, comme on l'a vu plus haut, ces murs font corps avec la villa projetée puisqu'ils sont accolés à la façade de cette construction et qu'ils peuvent ainsi s'analyser comme un avant-corps délimitant un espace - la terrasse - relié au bâtiment principal. En outre, ils ne peuvent être assimilés à des murs de clôture et leurs imposantes dimensions ne permettent pas de les qualifier de constructions de peu d'importance. Quant au garage, exclu de la qualification de construction souterraine, l'étendue de sa surface (pouvant accueillir six voitures) écarte toute possibilité de l'assimiler à une dépendance. Il doit dès lors respecter la distance réglementaire minimale à la parcelle voisine fixée à 7 mètres. Or tel n'est pas le cas de sorte que le recours doit également être admis sur ce point.

Il découle des considérants qui précèdent que le projet devra être fortement remanié. Dans la mesure toutefois où il pourrait être envisageable de supprimer les murs non réglementaires et de réduire le projet à la seule villa proprement dite, le Tribunal examinera, par économie de procédure, les autres griefs soulevés par les recourants dans la mesure où cet examen lui paraît utile.

#### **E. 10**

a) Les recourants contestent encore que le niveau en attique soit admissible dans un secteur de protection des sites. Ils estiment également que, de façon globale, la villa et ses aménagements ne s'inscrivent pas harmonieusement dans le terrain, en raison notamment des importantes terrasses et mouvements de terre qu'ils induisent. b) En vertu 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. 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (voir notamment ATF 115 Ia 370 consid. 3; 115 Ia 363 consid. 2 c; 115 Ia 114 consid. 3d; ATF 101 Ia 213 consid. 6a, RDAF 1987, p. 155; voir aussi Droit vaudois de la construction, note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit néanmoins 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 Ia 114; 114 Ia 345 consid. 4 b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 223 consid. 6). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF M. c/ Ormont-Dessus, du 1er novembre 1989; ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; ATF 101 Ia 213; AC.1993.0125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, l'autorité de recours observe une certaine retenue dans l'examen du problème, en ce sens qu'elle ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC.1993.0034 du 29 décembre 1993). Elle ne revoit que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, dans la mesure où il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des circonstances locales (AC.1992.0101, du 7 avril 1993). L'examen de l'esthétique interviendra 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 (AC.1993.0240 du 19 avril 1994; AC.1993.0257 du 10 mai 1994; AC.1995.0268 du 1er mars 1996; AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1998.0166 du 20 avril 2001). Fondé sur l'art. 86 al. 3 LATC, l'art. 40 al. 2 RPGA précise que, dans les secteurs de protection des sites, « la Municipalité peut imposer un caractère architectural

déterminé et certains matériaux pour tout bâtiment ou groupe de bâtiments projeté afin de créer un ordre de construction harmonieux et qui tienne compte de la topographie des lieux et du caractère de la zone. Elle peut en outre imposer le genre et la localisation des plantations à effectuer aux abords des constructions. Dans tous les cas, la typologie des bâtiments et des aménagements annexes doit tenir compte de la configuration générale du sol. » En outre, selon l'art. 72 bis al. 1 RPGA, « l'aménagement de locaux habitables en attique est autorisé en lieu et place de combles, sous réserve des dispositions des articles 40 et 76. Leur surface aménagée, escalier et dégagement compris, ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur ». La notion d'attique n'est pas définie dans la législation fédérale, cantonale ou communale sur l'aménagement du territoire et les constructions. Le dictionnaire « Robert » (dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, Paris 1966) donne la définition suivante: « Etage placé au sommet d'une construction, et de proportions moindres que l'étage inférieur. Se dit également d'un petit étage qu'on élève au-dessus d'un pavillon d'angle ou au milieu d'un bâtiment ». Selon la jurisprudence, il résulte de la définition précitée qu'un étage attique ne doit pas nécessairement être en retrait sur tous les côtés du bâtiment (voir à Montreux, arrêt TA AC.2003.0100 du 22 avril 2004 consid. 6). c) Dans le cas présent, l'attique dispose d'une façade nord-est construite dans le prolongement de celle des autres étages de la villa. Sur la base de la jurisprudence précitée, cette configuration est en soi admissible. En revanche, l'extension du toit de l'attique jusqu'au mur nord, qui a pour conséquence de faire sortir ce dernier étage du gabarit vertical du bâtiment ne correspond plus à la définition d'un attique, dont l'objectif est de restreindre les proportions du dernier étage afin d'en diminuer l'impact visuel. Pour cette raison, ce dernier étage ne saurait être autorisé. De plus, l'art. 72 bis al. 1 RPGA spécifie que la surface aménagée en attique, dégagement compris, ne doit pas excéder 3/5 e de la surface de l'étage inférieur. Or, selon les calculs effectués par le Tribunal, la surface aménagée de l'attique, qui correspond aussi bien à la construction en volume qu'à l'espace occupé par la terrasse, recouvre une surface d'environ 196 m<sup>2</sup>. Rapportée aux 274,4 m<sup>2</sup> de l'étage inférieur, cette surface excède donc le chiffre de 3/5 e autorisé par la réglementation communale. Pour ce motif également, l'étage en attique n'est pas réglementaire. En outre, dans la mesure où ce niveau devra être remanié, le Tribunal ne se prononcera pas, en l'état, sur son adéquation avec la clause de protection des sites. Il constate toutefois que l'art. 40 al. 2 RPGA ne s'oppose pas sur le principe à l'existence d'une construction en attique dans cette zone, dont la compatibilité avec le site doit être examinée de cas en cas. d) Compte tenu de l'admission du recours, qui conduira entre autres à une importante modification de l'aménagement extérieur de la villa, notamment des terrasses et des murs les ceinturant, le Tribunal s'abstiendra également d'examiner l'intégration de la construction projetée, tout en mettant toutefois en doute que ses proportions actuelles soient compatibles avec la clause de protection du site. En revanche, il y a lieu de préciser que le style architectural du bâtiment, fait de béton et de verre, n'est pas en soi contraire à la clause d'esthétique et serait à même de s'intégrer harmonieusement au quartier dans des proportions plus réduites. En effet, les constructions alentours, aussi concernées par la clause de protection des sites de l'art. 40 RPAC, présentent une architecture hétéroclite, que ce soit par leurs dimensions ou leurs styles variés, de sorte qu'une architecture plus contemporaine n'aurait pas pour effet de dénaturer le site.

## **E. 11**

Les recourants s'en prennent encore à la hauteur de la construction projetée. a) Selon l'art. 39 RPGA, « la hauteur sur la corniche mesurée conformément à l'art. 66 ne peut excéder 7

m. pour les bâtiments de deux étages sous la corniche et 4.50 m. dans les autres cas ». L'art. 66 RPGA, applicable à toutes les zones, spécifie que : « Dans l'ordre non contigu, la hauteur sur la corniche est mesurée dès le niveau moyen du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitudes prises aux angles sortant de la construction). En cas de configuration irrégulière du terrain, notamment lorsque celui-ci a subi antérieurement des modifications, la Municipalité détermine les niveaux à prendre en considération. Lorsque la cote d'altitude n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la corniche la plus élevée est déterminante. Dans les cas d'attiques aménagés en retrait des murs de façades, la corniche correspond à l'altitude du décrochement, mesurée sur l'acrotère ou, le cas échéant, sur le parapet. » b) Comme on l'a vu précédemment, la construction projetée ne se limite pas à la maison proprement dite, mais forme un tout avec les murs se développant autour de la villa. Dans ces circonstances, on pourrait raisonnablement se demander si l'extrémité de ces murs ne devrait pas être assimilée aux angles sortants de la construction. En réalité, nul n'est besoin de répondre précisément à cette question. En effet, peu importe les angles pris en considération, à savoir ceux des murs extérieurs ou ceux de la villa proprement dite, définis sur la base des cotes du plan de situation du géomètre ou des cotes (différentes) indiquées dans le cahier de la constructrice du 20 octobre 2008. Dans tous les cas, la construction projetée ne respecte pas la hauteur maximale de 7 m fixée par le règlement communal. Comme on l'a examiné plus haut, le niveau qualifié d'attique par la constructrice constitue en réalité un étage supplémentaire. C'est donc depuis le toit de cet attique que doit être calculée la hauteur globale de la construction. A titre indicatif, l'altitude la plus élevée relevée par le géomètre sur le plan de situation se situe à l'angle sortant le plus septentrional du mur nord-ouest ceinturant la terrasse; elle est fixée à 557.80, ce qui est forcément supérieur au niveau moyen du terrain naturel déterminé selon l'art. 66 RPGA. La corniche du toit de l'attique se trouve à une altitude de 565.00, à savoir au minimum plus de 7,2 m plus haut que le point précité. Partant, la hauteur de la construction excède clairement les 7 m maximum autorisés depuis le niveau moyen du terrain naturel.

#### **E. 12**

a) Selon les recourants, la proportion entre la largeur et la hauteur des façades ne serait pas respectée étant donné l'existence des larges murs ceinturant les terrasses. b) L'art. 68 RPGA a la teneur suivante : « Sauf dans l'ordre contigu, la hauteur sur la corniche des façades frontales (art. 21, al. 5) mesurée dès le niveau moyen du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitudes aux angles de la façade considérée) ne peut excéder 3/5 de la longueur de celles-ci. La Municipalité peut toutefois autoriser des exceptions dans le cas de terrains particulièrement accidentés, sous réserve de leur intégration au site et aux bâtiments voisins. Elle fixe le cas échéant les mesures propres à éviter tout enlaidissement du paysage. » Les règles relatives aux longueurs et hauteurs des façades ont pour objectif de garantir des proportions harmonieuses aux bâtiments; elles poursuivent un but principalement esthétique. En l'occurrence, les murs prolongeant la villa latéralement ne sont pas dissociables visuellement des façades du bâtiment principal. Ils doivent donc être inclus dans la longueur totale des façades de la construction. La face du bâtiment orientée nord-est atteint ainsi une longueur cumulée de 46 m 59, selon les cotes inscrites sur le plan du rez-de-chaussée. Depuis le niveau moyen du terrain naturel (555.0), le toit de l'attique culmine à 10 mètres de hauteur (565.00). Au vu de ces chiffres, la proportion de 3/5 e entre hauteur et longueur des façades est clairement respectée.

#### **E. 13**

a) Les recourants se réfèrent encore au nouveau règlement récemment adopté par le Conseil communal et contestent que la proportion largeur/longueur des façades soit respectée. b) Selon l'art. 9.7 du nouveau règlement, « la longueur totale d'un bâtiment ne peut être de plus d'une fois et demie sa largeur ». En l'occurrence, la somme des pans des façades latérales, murs compris, atteint 22 m 08. Multiplié par 1,5, la longueur maximale autorisée des façades amont et aval est de 33 m 12. Avec ses 46 m 59 de façade nord-est, le projet ne s'avère donc pas réglementaire sur ce point et ce grief doit être admis.

#### **E. 14**

a) Les recourants ne s'opposent pas à l'abattage des arbres protégés qui a été autorisé par la municipalité. En revanche, ils estiment que les indications municipales concernant les nouvelles plantations sont trop vagues. b) La loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS, RSV 450.11) ainsi que son règlement d'application du 22 mars 1989 (RLPNMS, RSV 450.11.1) instaurent une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt qu'ils présentent (art. 4 LPNMS). Selon l'art. 5 LPNMS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'une décision de classement au sens de l'art. 20 LPNMS (let. a), ou encore ceux que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent (let. b). L'art. 6 al. 1 LPNMS prévoit que l'autorisation d'abattre les arbres ou arbustes protégés devra être accordée « notamment pour les arbres dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant et pour les arbres, les haies et boqueteaux lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent ». L'art. 6 al. 2 LPNMS prévoit que l'autorité communale peut exiger des plantations de compensation ou, si les circonstances ne le permettent pas, percevoir une contribution aux frais d'arborisation. c) En l'occurrence, la municipalité a exigé, en remplacement de quatre arbres protégés, une plantation compensatoire sous la forme de 6 arbres d'origine indigène ou ornementale, d'une hauteur minimum de 2,50 m à la plantation. Cette décision, qui expose clairement le nombre d'arbres à replanter et leur fixe une hauteur minimale afin de leur assurer une présence structurante dans le site dès leur plantation, permet de garantir adéquatement la compensation nécessaire des quatre arbres à abattre. En outre, il est d'usage, en pratique, que le détail de certains types d'aménagements extérieurs, parmi lesquels l'arborisation, soit réglé après la délivrance du permis de construire dans la mesure où ces aménagements ne sont pas eux-mêmes soumis à l'exigence de l'enquête publique (AC.2007.0154 du 9 septembre 2008 consid. 11). En l'espèce, les aménagements extérieurs du projet devront être remaniés compte tenu de l'admission du recours. Il est donc de toute façon prématuré de prévoir dès maintenant l'emplacement des arbres compensatoires requis.

#### **E. 15**

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. La constructrice, qui succombe, supportera les frais de la présente procédure (art. 49 al. 1 LPA-VD). Elle versera de surcroît des dépens aux recourants, qui ont agi par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).