

VD_OMNI AC.2010.0158 vom 6. März 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0158

FR: VD_OMNI AC.2010.0158 du 6 mars 2012

IT: VD_OMNI AC.2010.0158 del 6 marzo 2012

Regeste

BUGNION, BRIOD, CARDANAS DE CARREO, DE RUBIO, GISEL, REEVES, THEVOZ /Municipalité de Lausanne, GARNIER, Mouvement pour la Défense de Lausanne (MDL), GAUDARD, BERLIE, FLUCK, FREI, HEIERLI, SPRING, STUTZ, PECOUD | Décision refusant l'octroi d'une autorisation préalable d'implantation, au motif principalement que le projet compromettrait le Plan partiel d'affectation prévu dans le quartier en cause. Compte tenu du fait que les délais prévus par l'art. 77 LATC n'ont pas été respectés, d'une part, et que ni les circonstances de fait ni la situation juridique ne se sont sensiblement modifiées depuis l'entrée en vigueur, moins de quatre ans auparavant, du Plan général d'affectation, d'autre part, ce motif ne saurait être retenu dans le cas d'espèce. Cela étant, l'autorité intimée pouvait retenir sans abuser de son pouvoir d'appréciation que le Chemin du Petit-Château constituait une "voie" (respectivement une "rue") au sens de son règlement communal et, compte tenu de la différence de hauteur entre les façades concernées, imposer une solution tenant compte de la hauteur moyenne de ces façades; sous cet angle, la hauteur du projet litigieux n'apparaît pas conforme à la réglementation en vigueur. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36), le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Dans sa réponse du 30 septembre 2010, l'autorité intimée soutient que le recours serait irrecevable s'agissant des griefs liés à l'application de l'art. 77 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), estimant que les griefs en cause seraient "prématurés" et devraient bien plutôt être présentés dans le cadre de la contestation d'une décision relative à une demande de permis de construire. Dans le même sens, elle a fait valoir à l'occasion de l'audience du 5 octobre 2011 que les délais prévus par cette disposition ne devraient commencer à courir qu'à compter d'une telle décision portant sur une demande de permis de construire. a) Aux termes de l'art. 119 al. 1, 1^{ère} phrase, LATC, toute personne envisageant des travaux peut requérir, avant la mise à l'enquête du projet de construction, une autorisation préalable d'implantation. Selon la jurisprudence, l'autorisation préalable d'implantation se différencie du permis de construire en ce sens qu'elle ne règle que les aspects principaux du projet, tels que le principe de la construction, l'implantation proprement dite (position de l'ouvrage), le volume, la hauteur, la forme globale de la toiture, ou encore l'affectation de l'ouvrage

projeté (cf. arrêt AC.2002.0248 du 25 février 2005 consid. 1 et les références); les autorisations spéciales cantonales, sous réserve de celles qui ne soulèvent que des difficultés techniques, doivent le cas échéant être accordées dans le cadre de la procédure d'implantation déjà. Dans cette mesure, l'autorisation préalable d'implantation déploie les mêmes effets juridiques que le permis de construire s'agissant des éléments qu'elle contient, et lie l'autorité lors de la procédure définitive portant sur la demande de permis de construire - ceci pour autant que la situation de fait et de droit déterminante ayant conduit à son octroi demeure pour l'essentiel inchangée (arrêt AC.2009.0276 et AC.2009.0279 du 23 avril 2010 consid. 1b et les références; Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, Bâle 2010, n. 2 ad art. 119 LATC). b) En l'espèce, s'agissant des aspects principaux du projet litigieux faisant l'objet de l'autorisation requise - en particulier la position de l'ouvrage, son volume et sa hauteur, respectivement la question de la prise en compte à cet égard du plan de quartier prévu -, la décision attaquée déploie les mêmes effets juridiques que si elle avait été prononcée dans le cadre d'une demande de permis de construire. Contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, les exigences liées à l'application de l'art. 77 LATC doivent dès lors être examinées, pour tous les aspects principaux du projet tels que définis par l'autorisation préalable d'implantation, dès la décision d'octroi d'une telle autorisation (cf. notamment arrêt AC.2010.0032 du 22 mars 2011 consid. 2), et non à l'occasion de la demande de permis de construire subséquente seulement. C'est le lieu de relever que l'autorité intimée ne saurait invoquer à plusieurs reprises l'art. 77 LATC pour s'opposer à un même projet (cf. arrêt AC.2007.0023 du 29 août 2007 consid. 3a), de sorte que, dans l'hypothèse où l'autorisation litigieuse devait être octroyée dans le cas d'espèce, l'intéressée ne pourrait se prévaloir à nouveau de cette disposition pour s'opposer à la demande de permis de construire y relative - pour peu que cette demande soit déposée dans le délai prévu par l'art. 119 al. 2 LATC, et que le projet n'ait pas subi de modification notable dans l'intervalle. Dans cette mesure, les recourants disposent manifestement d'un intérêt digne de protection à ce que la décision en cause soit annulée ou modifiée (cf. art. 75 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36 -, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD).

E. 3

L'art. 77 LATC présente par rapport à la réglementation en vigueur un caractère subsidiaire; ce n'est qu'après avoir vérifié le caractère réglementaire du projet que l'autorité de recours examine si la municipalité a invoqué arbitrairement cette disposition (Bovay et al., op. cit. , n. 2.2.1 ad art. 77 LATC). Cela étant, dans le cas d'espèce, il convient de relever d'emblée que l'application de l'art. 77 LATC n'entre dans tous les cas plus en ligne en compte. En effet, il n'est pas contesté que les délais prévus par cette disposition n'ont pas été respectés, ce qui aurait supposé que le projet de plan de quartier projeté soit soumis à l'enquête publique avant le 1^{er} juillet 2011 - soit au plus tard quatorze mois après la décision litigieuse (compte tenu de la demande de prolongation du délai déposée en temps utile par l'autorité intimée; cf. art. 77 al. 2 et al. 4 LATC). A l'évidence, peu importe à cet égard les motifs pour lesquels ces délais n'ont pas pu être respectés - ainsi du fait, invoqué par l'autorité intimée lors de l'audience du 5 octobre 2011, que la procédure ait été initiée par les propriétaires du quartier, et qu'elle ait pris "un certain temps" -, et l'on ne saurait pas davantage retenir que ces délais seraient "impossibles à respecter", comme l'ont soutenu les opposants Pierre Berlie et consorts; les délais prévus par l'art. 77 LATC sont bien plutôt des délais impératifs, destinés à limiter strictement l'effet paralysant (ou effet anticipé négatif) du nouveau droit projeté (arrêt AC.2011.0087 du 10 novembre 2011 consid. 1 et la

référence; Bovay et al., op. cit. , n. 3 ad art. 77 LATC). Ces délais étant désormais largement échus, l'autorité intimée ne peut plus se prévaloir du plan de quartier en cause pour justifier le refus de l'autorisation litigieuse. Quant à la seconde hypothèse prévue par l'art. 77 al. 1 LATC, en ce sens qu'un projet peut être refusé lorsqu'il compromet le développement futur d'un quartier, elle suppose que les conditions d'une révision de la planification actuelle telles que prévues par l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) soient remplies, soit que les circonstances de fait ou la situation juridique se soient sensiblement modifiées depuis l'adoption de cette planification, rendant son adaptation nécessaire (cf. arrêt AC.2011.0087 du 10 novembre 2011; Bovay et al., op. cit. , n. 2.1 ad art. 77 LATC et n. 2 ad art. 21 LAT), ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce - l'autorité intimée ne le soutient du reste pas. Il convient de rappeler dans ce cadre que le Plan général d'affectation et son règlement (RPGA) sont entrés en vigueur le 26 juin 2006, soit moins de quatre ans avant que la décision litigieuse ne soit rendue, et que ni les circonstances de fait ni la situation juridique ne se sont sensiblement modifiées depuis lors. Ainsi l'autorité intimée, qui avait connaissance des arguments des opposants en faveur de l'élaboration d'un plan de quartier dans le secteur concerné dès le mois de mars 2005 à tout le moins (cf. l'extrait du rapport-préavis N° 2005/19 du 24 mars 2005 produit par les opposants Pierre Berlie et consorts), voire auparavant (cf. le document établi par la Direction de travaux intitulé "Annexe E: Synthèses des remarques, Consultation publique du 25.10.2000 au 31.01.2001", produit par le MDL), n'a-t-elle rien entrepris de concret dans ce sens jusqu'au mois de novembre 2009 - précisant au demeurant dans son courrier du 23 novembre 2009 que le plan de quartier requis ne figurait "ni dans ses objectifs, ni dans ses priorités"; c'est dire que, quoi qu'elle ait pu indiquer dans les pièces en cause, la municipalité s'est accommodée jusqu'alors d'une situation (de fait et de droit) qui ne s'est aucunement modifiée depuis l'adoption de la planification actuellement en vigueur. Dans ces conditions, l'application de l'art. 77 LATC apparaît d'emblée exclue en l'espèce, de sorte que la réglementation du projet litigieux doit exclusivement être examinée sous l'angle de la planification en vigueur.

E. 4

Dans la décision attaquée, l'autorité intimée a retenu que, la parcelle étant située "entre deux voies" au sens de l'art. 22 let. b RPGA - soit entre l'avenue Louis-Vulliemin et le chemin du Petit-Château -, elle "pourrait" imposer une hauteur moyenne, de sorte qu'un abaissement de la construction projetée "serait" nécessaire. A l'occasion de l'audience du 5 octobre 2011, elle a précisé qu'elle invoquait dans ce cadre la clause d'esthétique, en lien avec la mauvaise intégration de l'ouvrage prévu compte tenu de sa hauteur, respectivement de la disproportion entre les façades situées en amont et en aval de la construction. a) Aux termes de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Selon l'art. 69 RPGA, disposition applicable à toutes les zones, les constructions, transformations ou démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un quartier, d'un site, d'une place ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, culturel ou architectural sont interdites (al. 1). Les constructions, quelle que soit leur destination,

ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent présenter un aspect architectural satisfaisant et s'intégrer à l'environnement (al. 2). Selon la jurisprudence, il incombe au premier chef à l'autorité communale, qui dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation, de veiller à l'aspect architectural des constructions; le tribunal s'impose dès lors une certaine retenue, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale - la solution dépendant étroitement de circonstances locales -, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation. Dans ce cadre, l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de sorte 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 (cf. arrêt AC.2010.0235 du 29 novembre 2011 consid. 8a et les références). b) A teneur de l'art. 115 RPGA, la hauteur des façades (au sens des art. 20 à 22 RPGA) est limitée, en zone mixte de moyenne densité, à 13 mètres. Aux termes de l'art. 20 RPGA, la hauteur des façades est mesurée au milieu de celles-ci dès le niveau de référence défini à l'art. 21 RPGA et jusqu'à l'arête supérieure de la corniche pour les toitures à pans, ou de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps, s'il est opaque, pour les toitures plates. En vertu de l'art. 21 let. b RPGA, si le bâtiment est implanté sur une limite de construction et jusqu'à une distance de 6 mètres en retrait de celle-ci, le niveau de référence est fixé par la Municipalité. Il correspond au niveau de la voie ou du trottoir existants ou projetés calculé sur la limite des constructions. Les autres façades peuvent bénéficier de la hauteur de la corniche, de la tablette de l'acrotère ou du garde-corps ainsi obtenue. Selon l'art. 22 RPGA, des limitations de hauteur pour les façades peuvent être imposées lorsqu'un bâtiment est implanté sur une parcelle bordée de deux voies ou plus. Dans ce cas, la Municipalité détermine la limite des constructions devant servir de base pour la calcul de la hauteur des façades; la cote d'altitude ainsi obtenue sert de référence pour toutes les façades donnant sur les rues (let. a). La Municipalité peut imposer une solution tenant compte d'une hauteur moyenne des façades donnant sur les rues, lorsque les niveaux de référence auraient pour conséquence de créer des hauteurs de façades trop différentes (let. b). c) En l'espèce, il n'est pas contesté, à tout le moins pas expressément, que la hauteur de la construction projetée serait conforme au RPGA pour peu que l'on s'en tienne, à titre de niveau de référence, à l'avenue Louis-Vulliemin (en application de l'art. 21 let. b RPGA). Il apparaît en effet, selon les plans figurant au dossier, que la hauteur de l'ouvrage serait alors de 12.60 mètres au niveau de l'acrotère, soit une hauteur inférieure à celle de 13 mètres prévue par l'art. 115 RPGA. Cela étant, l'autorité intimée soutient en substance que le chemin du Petit-Château serait une "voie" au sens de l'art. 22 let. b RPGA, d'une part, et que les hauteurs des façades de l'ouvrage projeté seraient "trop différentes" au sens de cette disposition si l'on s'en tenait au seul niveau de référence de l'avenue Louis-Vulliemin, d'autre part, de sorte qu'il se justifierait d'imposer une "solution tenant compte d'une hauteur moyenne des façades donnant sur les rues". Se pose en premier lieu la question de savoir si le chemin du Petit-Château peut être considéré comme une "voie" au sens de l'art. 22 let. b RPGA. A cet égard, ni le RPGA ni le glossaire qui y est annexé ne définissent la notion de "voie" - pas davantage au demeurant que celle de "rue", également utilisée dans la disposition en cause. Il convient dès lors d'examiner si l'appréciation de l'autorité intimée consistant à considérer que le chemin du Petit-Château constitueraient une "voie" au sens de cette disposition est fondée sur des critères objectifs ou apparaît au contraire insoutenable, étant précisé qu'il appartient en premier lieu à la municipalité d'interpréter son règlement et

qu'elle bénéficie dans ce cadre d'une certaine latitude de jugement (cf. arrêt AC.2009.0112 du 11 février 2010 consid. 3c et les références). Selon le Dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française "Robert" (Paris 1966), une "voie" est un "espace à parcourir pour aller quelque part (qu'il soit aménagé ou non)", respectivement, dans un sens spécialisé utilisé "surtout dans la langue didactique, administrative", "cet espace, lorsqu'il est tracé et aménagé"; quant à la "rue", il s'agit d'une "voie bordée, au moins en partie, de maisons, dans une agglomération". Le Dictionnaire de l'Académie française (8 e éd., Paris 1932-1935) définit pour sa part une "voie" comme un "chemin, [une] route par où l'on va d'un lieu à l'autre", et une "rue" comme un "chemin bordé de maisons ou de murs dans une ville, dans un bourg, dans un village". Compte tenu du caractère très général de ces définitions, on ne saurait considérer que le chemin du Petit-Château devrait a priori être exclu de la notion de "voie" (ou de "rue") pour le motif qu'il s'agit d'un "chemin" exclusivement piétonnier, comprenant plusieurs volées d'escaliers et dont la largeur est relativement réduite; bien plutôt, s'agissant à l'évidence d'un "espace à parcourir pour aller quelque part", respectivement d'un "chemin", et compte tenu de la latitude de jugement dont l'autorité intimée dispose dans ce cadre, il s'impose de constater que cette dernière pouvait sans abuser de son pouvoir d'appréciation qualifier le chemin du Petit-Château de "voie" (et de "rue") au sens de l'art. 22 let. b RPGA. Le fait que le chemin du Petit-Château puisse être considéré comme une "voie" au sens de l'art. 22 let. b RPGA ne justifie pas en tant que tel qu'il soit tenu compte d'une hauteur moyenne des façades donnant sur les "rues" en cause; encore faut-il, pour que la municipalité ait la possibilité de faire application de cette disposition, que la prise en compte du (seul) niveau de référence de l'avenue Louis-Vulliemin ait pour conséquence de créer des hauteurs de façades "trop différentes". Comme l'a à juste titre relevé l'autorité intimée à l'occasion de l'audience du 5 octobre 2011, une telle possibilité d'imposer une hauteur de référence moyenne afin d'éviter une disproportion entre les hauteurs des façades relève en définitive de la clause d'esthétique, l'art. 22 let. b RPGA précisant en pareille hypothèse les dispositions générales des art. 86 LATC et 69 RPGA. L'autorité de recours ne saurait dès lors substituer son propre pouvoir d'appréciation à celui dont dispose l'autorité intimée dans ce cadre, mais doit se contenter de sanctionner l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, respectivement s'assurer que la solution retenue par la municipalité repose sur des critères objectifs (cf. consid. 4a supra). En l'occurrence, il résulte des plans figurant au dossier que les façades "nord" (telle qu'elle pourrait être vue depuis l'avenue Louis-Vulliemin), respectivement "est" et "sud" (telle qu'elles pourraient être vues depuis le chemin du Petit-Château) de l'ouvrage projeté se présenteraient comme il suit (extraits): Façade nord Façade est Façade sud Au vu de ces plans, il apparaît que la façade "sud" du bâtiment (respectivement, pour partie, sa façade "est") aurait une hauteur d'environ 16.20 m au niveau de l'acrotère, soit une hauteur supérieur de 3.60 m - correspondant en substance à un niveau habitable - à celle de la façade "nord". Objectivement, il s'impose de constater qu'une telle différence, directement liée à la forte pente du terrain sur la parcelle des recourants, est conséquente, puisqu'elle équivaut à près d'un tiers de la hauteur de l'ouvrage (environ 29 %); en outre, s'agissant des façades situées en aval de la construction, la limitation réglementaire à laquelle est en principe soumise la hauteur des constructions dans la zone en cause (13 m; art. 115 RPGA) serait très largement dépassée. Dans ces conditions, l'autorité intimée pouvait retenir sans abuser de son pouvoir d'appréciation qu'il en résulterait des hauteurs de façades "trop différentes" (au sens de l'art. 22 let. b RPGA), respectivement imposer une solution tenant compte de la hauteur moyenne des façades donnant sur les "rues" concernées. Il importe peu, dans ce

cadre, qu'aucun accès direct ne soit prévu entre la parcelle des recourants et le Chemin du Petit-Château, ce point n'ayant aucune incidence s'agissant de qualifier ce chemin de "voie" (ou de "rue") au sens de l'art. 22 let. b RPGA, ni s'agissant d'apprécier le caractère disproportionné de la différence de hauteurs entre les façades concernées. d) Cela étant, les recourants font également valoir que le Service de l'urbanisme aurait indiqué à leur mandataire technique que le niveau de référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur du bâtiment se situait au niveau de l'avenue Louis-Vulliemin. Ils se prévalent ainsi de la protection de leur bonne foi, invoquant notamment les frais qu'ils ont consentis dans le cadre de l'élaboration du projet. Le principe de la bonne foi découle directement de l'art. 9 Cst. et vaut pour l'ensemble de l'activité étatique; il protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite en fonction de décisions, de déclarations ou d'un comportement déterminé de l'administration. Selon la jurisprudence, un renseignement erroné de l'administration peut obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur lorsque cinq conditions cumulatives sont remplies: (1) l'administration a agi dans une situation individuelle et concrète, vis-à-vis d'une personne déterminée; (2) l'autorité qui a agi était compétente ou censée l'être; (3) l'attitude de l'autorité était de nature à inspirer confiance et le citoyen concerné ne pouvait ni ne devait reconnaître d'emblée l'illégalité de sa promesse; (4) l'assurance ou la promesse en cause a incité l'administré concerné à prendre des mesures irréversibles ou dont la modification lui serait préjudiciable; (5) la législation applicable n'a pas été modifiée entre le moment où l'administration a donné la promesse en cause et celui où le principe de la bonne foi a été invoqué (ATF 1C_36/2010 du 18 février 2011 consid. 6.1 et les références; arrêt AC.2010.0153 du 8 mars 2011 consid. 1b et les références). En l'occurrence, le Service de l'urbanisme conteste avoir donné quelque assurance que ce soit au mandataire technique des recourants en lien avec le niveau de référence pour le calcul de la hauteur de l'ouvrage. Les recourants ont produit à cet égard un "bref récapitulatif de la détermination du niveau de référence et de la hauteur des façades" établi le 10 octobre 2011 par un architecte d'Arcature SA, résumant les différentes séances et autres contacts de cette société avec le Service de l'urbanisme concernant le projet litigieux. Il s'impose de constater d'emblée que ce récapitulatif ne constitue pas en tant que tel une preuve des éléments qui y figurent, dans toute la mesure où les éléments en cause sont contestés par le Service de l'urbanisme et ne ressortent pas d'autres pièces au dossier. Au demeurant, s'il en résulte que ce service aurait requis que diverses corrections soient apportées au projet sans jamais mentionner dans ce cadre la question de la hauteur des façades en lien avec l'art. 22 let. b RPGA, il n'y est pas pour autant fait état d'une promesse ou autre assurance de la part de ce service en lien avec le niveau de référence à prendre en compte; le grief des recourants semble ainsi porter sur une omission du Service de l'urbanisme, plutôt que sur une véritable assurance sur ce point. Or, dans son courrier du 25 novembre 2009 (produit à l'appui du récapitulatif en cause), courrier dans lequel il invite Arcature SA à procéder à diverses corrections du projet afin que ce dernier puisse être soumis à l'enquête publique, ce service a expressément relevé qu'était réservé (notamment) "l'examen de la conformité du projet"; c'est dire qu'il n'a aucunement laissé entendre que l'ouvrage envisagé serait réputé réglementaire une fois que les corrections requises auraient été apportées. Au surplus, même à admettre, par hypothèse, l'existence de renseignements inexacts liant l'autorité intimée dans le cas d'espèce, de tels renseignements ne pourraient être opposés aux tiers intéressés qui contestent le projet. Selon la jurisprudence en effet, celui qui présente un projet de construction sait (ou doit savoir) qu'une procédure d'autorisation de construire est

nécessaire, avec mise à l'enquête publique au cours de laquelle les tiers touchés par le projet peuvent faire opposition; il ne saurait dès lors de bonne foi escompter des renseignements ou des assurances qui lui ont été donnés une décision favorable quant à l'issue de la procédure d'opposition - les droits des tiers l'emportant en pareille hypothèse sur la protection de la bonne foi du constructeur (cf. ATF 1A.250/2002 du 16 mai 2003 consid. 4.2 et les références). Il s'ensuit que les recourants ne peuvent se prévaloir de leur bonne foi pour obtenir l'autorisation litigieuse dans le cas d'espèce, la question de savoir si l'ampleur du préjudice invoqué par les intéressés en lien avec les frais d'élaboration du projet aurait été de nature à obliger l'autorité intimée à leur consentir un avantage contraire à la réglementation en vigueur pouvant dans ce cadre demeurer indéfinie. e) Il s'ensuit que l'autorité intimée pouvait imposer une solution tenant compte de la hauteur des façades de l'ouvrage projeté dans le cas d'espèce. Le calcul auquel l'autorité intimée a procédé afin de déterminer le niveau de référence, produit par écriture du 15 novembre 2011 et accompagné d'un plan de situation figurant les altitudes concernées, n'est pas en tant que tel contesté, et apparaît conforme à la méthode de calcul exposée par le Service de l'urbanisme à l'occasion de l'audience du 5 octobre 2011. Il en résulte que la cote d'altitude du point médian de l'axe le long de l'avenue Louis-Vulliemin est de 569.540 m, respectivement que celle à prendre en considération sur le chemin du Petit-Château (calculée au point d'intersection de ce chemin avec la perpendiculaire à cet axe, telle que tracée au point médian) est de 560.418, de sorte que le niveau de référence définitif, correspondant à la moyenne entre ces deux cotes, est de 564.97 m (arrondi). Pour être réglementaire (art. 115 RPGA), la corniche ou l'acrotère de la construction envisagée ne devrait dès lors pas dépasser l'altitude de 577.97 m; or, le projet litigieux, qui s'élève au niveau de l'acrotère à une altitude de 581.65 m, dépasse très largement une telle altitude, de sorte que l'autorité intimée pouvait refuser l'autorisation requise.

E. 5

Cela étant, il convient de relever que, sous l'angle de sa motivation, la décision attaquée n'est pas sans prêter le flanc à la critique (concernant les exigences de motivation, cf. en particulier ATF 1C_383/2010 du 11 avril 2011 consid. 2.1 et les références; arrêt AC.2009.0106 du 3 juillet 2009 consid. 1a et les références). Il apparaît en effet manifestement, au vu de la teneur de cette décision, que l'autorité intimée a principalement refusé l'autorisation requise en application de l'art. 77 LATC, se bornant pour le reste à mentionner - au conditionnel, et sans aucun calcul à l'appui - qu'elle "pourrait" imposer une hauteur moyenne, de sorte qu'une réduction de la hauteur de l'ouvrage "serait" nécessaire (évoquant par la suite une "légère réduction de la hauteur"). La remarque de l'autorité intimée à l'occasion de l'audience du 5 octobre 2011, selon laquelle "il a [...] été jugé inopportuniste de calculer la hauteur maximale exacte de renvoyer le dossier aux recourants pour qu'ils adaptent leur projet dans ce sens, puis de refuser leur projet en application de l'art. 77 LATC" est à cet égard particulièrement mal venue: d'une part, comme déjà relevé (cf. consid. 3 supra), l'art. 77 LATC présente par rapport à la réglementation en vigueur un caractère subsidiaire, de sorte que l'autorité intimée se devait en premier lieu de statuer de façon claire et précise sur la question de la conformité du projet à la réglementation actuellement en vigueur. D'autre part, au moment où la décision attaquée a été rendue (30 avril 2010), l'état d'avancement du projet de plan de quartier en cause ne permettait aucunement de retenir que le projet serait dans tous les cas contraire à la planification envisagée, et ce malgré une éventuelle réduction de sa hauteur - au demeurant, actuellement encore, et nonobstant le projet de règlement produit par l'autorité intimée à l'appui de son

écriture du 6 juin 2011, on ne saurait considérer qu'une telle violation de la planification en pareille hypothèse serait clairement établie. C'est le lieu de relever qu'une demande de plan de quartier ne saurait faire automatiquement obstacle à l'octroi d'un permis de construire (ou d'une autorisation préalable d'implantation) dans son périmètre, respectivement que l'art. 77 LATC ne proscrie que les projets manifestement contraires au projet de plan - la construction projetée devant ainsi compromettre une intention municipale non seulement dans son principe, mais aussi concrètement (cf. Bovay et al., op. cit., n. 2.2.2 et 2.2.4 ad art. 77 LATC); dans ce cadre, la municipalité ne pouvait à l'évidence se contenter de retenir que le projet serait dans tous les cas contraire à la réglementation à venir. Ces manquements de l'autorité intimée sont sans incidence sur l'issue du litige au fond. Il en sera toutefois tenu compte dans le cadre de l'appréciation du montant auquel cette autorité peut prétendre à titre de dépens (cf. consid. 6b infra).

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. a) Compte tenu de l'issue du litige, il convient de mettre les frais de justice, par 2'500 fr., à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 al. 1 LPA-VD). b) La partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause a droit à une indemnité à titre de dépens en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts; cette indemnité est mise à la charge de la partie qui succombe (art. 55 LPA-VD). En l'espèce, l'autorité intimée obtient gain de cause avec le concours d'un avocat, de sorte qu'elle a droit à une telle indemnité. Cela étant, compte tenu des manquements relevés ci-dessus en lien avec la motivation de la décision attaquée, il se justifie de réduire le montant de l'indemnité en cause à 1'000 fr. (en tant que les manquements en cause ont inutilement compliqué la procédure; cf. art. 56 al. 1 LPA-VD), à la charge des recourants. Le tiers intéressé MDL, également réputé obtenir gain de cause avec le concours d'un avocat, a de ce chef droit à une indemnité à titre de dépens, dont il convient d'arrêter le montant à 2'500 fr. à la charge des recourants. Il en va de même des tiers intéressés Pierre Berlie et consorts, auxquels les recourants verseront une indemnité d'un même montant.

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